



Det er nu muligt at knytte ejerlejligheder til enheder eller bygninger optaget i BBR

Landinspektøren kan nu i ERPO udpege den eller de enheder eller bygninger, der skal høre til ejerlejligheden i BBR. Funktionen, der i GST's system ERPO, kaldes "*Knyt Ejl til BBR*" findes under menupunktet "*Høring/Udstilling*", når en ejerlejlighedssag er åbnet. Funktionen kan også i tidligere udsendt materiale være benævnt "*Knyt enheder og bygninger til ejerlejligheder*" eller "*Ajourfør BBR*".

Selvom der på nuværende tidspunkt ikke er fastsat retsregler, der forpligter ejeren til at foretage denne sammenknytning inden indsendelse af registreringsansøgningen, så anbefaler GST, at sammenknytningen foretages.

Tilknytning tilgodeser registreringshensyn hos myndighederne – og jeres kunders interesser!

Som et led i registreringen bør det sikres, at det bliver registreret, hvilke enheder og eventuelt bygninger optaget i BBR, der hører til en ejerlejlighed. Når tilknytningen er foretaget vil Ejendomsbeliggenhedsregistret tildele én beliggenhedsadresse, som repræsenterer ejendommens (her ejerlejlighedens) beliggenhed. Dette er særligt relevant, når en ejerlejlighed består af mange (eventuelt særskilt beliggende) enheder/bygninger, der har hver sin adresse i Danmarks Adresregister (DAR).

GST anbefaler, at landinspektøren ved oprettelse af nye ejerlejligheder i ERPO foretager sammenknytningen, inden sagen indsendes til registrering.

En korrekt tilknytning af enheder eller bygninger til ejerlejlighederne sikrer imod:

- At nye ejerlejligheder tildeles en ukorrekt beliggenhedsadresse på registreringsmeddelelsen,
- At andre myndigheder benytter en ukorrekt beliggenhedsadresse i deres sagsbehandling,
- At der sker fejl ved ejendomsvurdering og beskatning af ejerlejlighederne.

Automatisk kontrol i ERPO

Der er indført en automatisk kontrol i ERPO, der hedder "*EJL_BBR_STATUS_BEREGN*". Denne kontrol advarer landinspektøren, hvis tilknytning mellem ejerlejligheder og enheder/bygninger i BBR ikke er foretaget inden registreringsansøgningen indsendes. Når det på et tidspunkt i fremtiden, når forpligtelsen til at foretage sammenknytningen følger af lovgivningen, vil GST ændre kontrollen, så den blokerer for indsendelse af sagen.

Indtil den automatisk genererede ejerlejlighedsfortegnelse tages i brug, kontrollerer GST registreringsmeddelelsen, hvorpå ejerlejlighedernes beliggenhedsadresse er skrevet. Hvis GST godkender en ejerlejlighedssag, hvori der er fejl i beliggenhedsadresserne, kan der ikke efterfølgende dannes en ny registreringsmeddelelse med korrekte beliggenhedsadresser – dokumentet er endeligt. Tilknytningen mellem ejerlejlighederne og BBR enheder/bygninger, og dermed ejerlejlighedernes beliggenhedsadresse, kan kun rettes ved henvendelse til kommunen.

Brug af funktionen "*Knyt Ejl til BBR*"

Enhederne og bygningerne i BBR er typisk genkendelige på deres adresse i DAR og eventuel anvendelse. Ejerlejlighederne kendes enten på deres BFE-nummer eller deres ejerlejlighedsnummer.

Sammenknytningen foretages som beskrevet i brugervejledningen til ERPO på side 56. Brugervejledningen kan hentes her: <https://geodatastyrelsen.atlassian.net/servicedesk/customer/kb/view/288456736>

Geodatastyrelsen har også udarbejdet en video, der demonstrerer arbejdsgangen. Video kan ses her: <https://vimeo.com/channels/1425220>



Landinspektøren skal være opmærksom på at vælge den korrekte hovedejendom, hvor ejerlejlighederne er opdelt fra.

Principper for gennemførelse af tilknytningen

- **Hver ejerlejlighed tilknyttes mindst en enhed eller bygning optaget i BBR**

Som hovedregel skal mindst en enhed eller bygning optaget i BBR være tilknyttet hver ejerlejlighed (eksempelvis en lejlighed til beboelse).

Undtagelse: Der vil være tilfælde, hvor det ikke er muligt at foretage tilknytning mellem en ejerlejlighed og enheder/bygninger, selvom alle enheder og bygninger er optaget i BBR. Dette vil navnlig være tilfældet, når en ejerlejlighed ønskes oprettet i et rum, der normalt ikke registreres i BBR som en selvstændig enhed fx et mindre opbevaringsrum i en kælder eller tagetage. Der kan være forskellige grunde til at oprette en ejerlejlighed i et sådant rum. Begrundelsen kan være et ønske om, at sådanne opbevaringsrum kan købes og sælges selvstændigt. Begrundelsen kan også være, at ejerlejligheden ønskes oprettet alene i den hensigt senere at foretage videreopdeling herfra, idet der samtidigt er "parkeret" et uforholdsmæssigt stort fordelingstal til netop denne ejerlejlighed kombineret med, at der er knyttet byggeret til denne ejerlejlighed, som de øvrige ejerlejlighedsejere i en tinglyst servitut er forpligtet til at respektere.

- **Alle ejerlejlighedslodder behøves ikke svare til en enhed eller bygning optaget i BBR**

Når en ejerlejlighed består af flere fysisk adskilte delarealer (lodder), skal der ikke i alle tilfælde være én enhed eller én bygning i BBR, der modsvarer hvert lod i ejerlejligheden. Der skal dermed ikke være et 1:1 forhold mellem lodder og enheder/bygninger i BBR. Eksempelvis skal et tremmerum (registreres sjældent i BBR) tilhørende ejerlejligheden (og måske med i opdelingen) ikke findes i BBR og dermed ikke tilknyttes ejerlejligheden.

- **Der må gerne være "løse" enheder eller bygninger i BBR, som ikke tilknyttes en ejerlejlighed**

Enheder og bygninger, der som fællesejendom hører til hovedejendommen, skal ikke tilknyttes en ejerlejlighed. Det gælder fx en bygning, hvori der ligger flere ejerlejligheder. Men det kan også være andre bygninger (fx fælles garager, carporte, cykelskure og fælleshus), og det kan være enheder, der hører til fælleslokaler.

Arbejdsrækkefølge. Bygninger og enheder skal (1) være optaget i BBR og (2) tildelt DAR-adresser, før indsendelse af registreringsanmodning til GST

- **Nyopdeling og videreopdeling af ejerlejligheder**

For at benytte funktionen "*Knyt Ejl til BBR*" korrekt i ERPO er det en forudsætning, at alle enheder og bygninger forinden er optaget i BBR.

Når ejerlejlighedsopdeling eller en videreopdeling af en ejerlejlighed kræver en byggesagsbehandling, må det formodes, at relevante enheder og bygninger vil være optaget i BBR rettidigt. Hvis der derimod er tale om en ejerlejlighedsopdeling eller videreopdeling uden en byggesag, er det mere usikkert, om der vil være korrekt enhedsopdeling af den relevante bygning i BBR.

Specielt ved videreopdeling af ejerlejligheder kan det være nødvendigt, at ejeren ved henvendelse til kommunens BBR-kontor får "frigjort" enheder fra den ejerlejlighed, der skal ske videreopdeling fra, hvorved de frigjorte enheder i stedet kan tilknyttes nyoprettede ejerlejligheder.

Derudover skal adressemyndigheden have fastsat DAR-adresser for enheder og bygninger, der skal høre til en ejerlejlighed.

Tidsmæssigt skal ejeren (eller landinspektøren på ejers vegne) forinden eller sideløbende med landinspektørens forberedelse af ejerlejlighedssagen igangsætte processen med at sikre, at alle enheder og bygninger er optaget i BBR, og at de enheder og bygninger, der skal høre til en ejerlejlighed, er tildelt DAR-adresser. Landinspektøren skal ikke anvende



funktionen ”Knyt EJL til BBR”, før alle enheder og bygninger er optaget i BBR og de relevante DAR-adresser fastsat. I dag kan ejeren bl.a. give kommunens BBR-kontor de aktuelle oplysninger om ejendommen via en kontaktformular eller via en selvbetjeningsløsning. Begge muligheder kan tilgås her: <https://bbr.dk/retselvbetjeningsløsning>

- **Andre ændringer af ejerlejligheder end videreopdeling**

Hvis andre ændringer af ejerlejlighederne i den opdelte ejendom medfører, at den aktuelle registrering af tilknytning mellem ejerlejligheder og enheder/bygninger ikke afspejler den fremtidige sammenhæng, kan ajourføring af den fremtidige tilknytning i BBR *ikke* ske via ERPO. Den fremtidige tilknytning mellem ejerlejligheder og enheder/bygninger skal i stedet oplyses til kommunens BBR-kontor.

Udstilling af sagen

Der bør være foretaget en udstilling af sagen på Datafordeleren, inden sammenknytningen mellem ejerlejligheder og enheder/bygninger i BBR foretages. Dette sikrer, at alle aktører i ejendomsdannelsen arbejder på samme opdaterede datagrundlag.

Den automatisk genererede ejerlejlighedsfortegnelse

Når den automatisk genererede ejerlejlighedsfortegnelse tages i brug i løbet af 2020, vil en forudsætning for tildeling af korrekte beliggenhedsadresser i sager om nyopdeling af videreopdeling være, at landinspektøren har foretaget en sammenknytning som beskrevet ovenfor.

Ved andre ændringer af ejerlejligheder end videreopdeling, kan den aktuelle sammenknytningen ikke ændres i ERPO. Hvis ændringen af ejerlejligheder samtidigt ændrer sammenhængen mellem ejerlejligheder og tilknyttede enheder, er det en forudsætning for at danne korrekte beliggenhedsadresser, at kommunen foretager sammenknytningen før indsendelse af sagen til GST.