

20. Relation mellem matriklen og BBR

20.1. Krav om sikker geografisk stedbestemmelse

BBR-meddelelsens oplysninger om, hvilke bygninger og tekniske anlæg, der har beliggenhed på ejendommen, er i nogle tilfælde ufuldstændige eller forkerte. For eksempel vil der for en ejendom bestående af flere matrikelnumre være en risiko for, at bygninger eller tekniske anlæg, der er knyttet til ejendommen i BBR, ikke følger med den korrekte ejendom, hvis ejendommen ændres matrikulært ved for eksempel en udstykning. Arealoverførsel kan tilsvarende medføre, at bygninger og/eller tekniske anlæg får beliggenhed på en anden ejendom.

BBR-myndigheden forsyner alle bygninger og tekniske anlæg optaget på BBR-meddelelsen med en relation i form af ét geografisk punkt, der ligger inden for bygningens eller det tekniske anlægs ydre afgrænsning. Det fremgår med tekst ud for hver bygning og hvert teknisk anlæg i BBR-meddelelsen, om stedbestemmelsen er sikker. Derudover er kvalitetsniveauet for punktet angivet med farve på BBR-meddelelsens kortmateriale.

Grønt punkt: Sikker placering.

Gult punkt: Næsten sikker placering.

Rødt punkt: Usikker placering.

En matrikulær sag skal indeholde en BBR-meddelelse for den samlede faste ejendom, hvorfra areal fraskilles ved udstykning eller arealoverførsel, hvilket fremgår af bekendtgørelsens § 41, stk. 1, 1. pkt.

Efter § 41, stk. 1, 2. pkt., skal alle de i BBR optagne bygninger ifølge BBR-meddelelsen være sikkert geografisk stedbestemt.

Efter § 41, stk. 1, 3. pkt., skal et teknisk anlæg optaget i BBR ifølge BBR-meddelelsen være sikkert geografisk stedbestemt, hvis der ved indsendelse af den matrikulære sag ifølge BBR-reglerne er krav om registrering af et geografisk punkt inden for det tekniske anlægs ydre afgrænsning. På tidspunktet for ajourføring af dette kapitel i vejledningen indeholder BBR-reglerne ikke et sådant krav for tekniske anlæg.

Hensigten med § 41, stk. 1, er at sikre, at BBR-myndigheden, før den matrikulære forandring registreres, har koordinater til at udpege den ejendom, hvor bygninger/tekniske anlæg er placeret efter den matrikulære forandring.

En BBR-meddelelse indeholder oplysninger for en vurderingsejendom, der ikke nødvendigvis omfatter præcis samme jordstykker som den samlede faste ejendom. Kravet i § 41 gælder dog kun for den samlede faste ejendom, der berøres, uanset om BBR-meddelelsen måtte omfatte flere jordstykker.

Når en samlet fast ejendom er beliggende i flere kommuner, udsteder hver kommune en BBR-meddelelse for den del af den samlede faste ejendom, som ligger inden for kommunen. Hovedreglen i § 41, stk. 1, gælder for alle dele af den samlede faste ejendom. Den matrikulære sag skal derfor efter hovedreglen indeholde alle BBR-meddelelserne for den samlede faste ejendom, hvorfra areal fraskilles. I sager, hvor en af undtagelserne i § 41, stk. 2, anvendes, er det tilstrækkeligt at den matrikulære sagen indeholder BBR-meddelelsen fra den kommune, hvor det fraskilte areal er beliggende.

Udstykning og arealoverførsel i forbindelse med ekspropriation og jordfordelingsager er også omfattet af kravene i reglen. Det samme gælder udstykning, hvorved areal fraskilles flere samlede faste ejendomme og fremtidigt udgør en ny samlet fast ejendom, samt udstykning af landbrugsejendom uden beboelsesbygning.

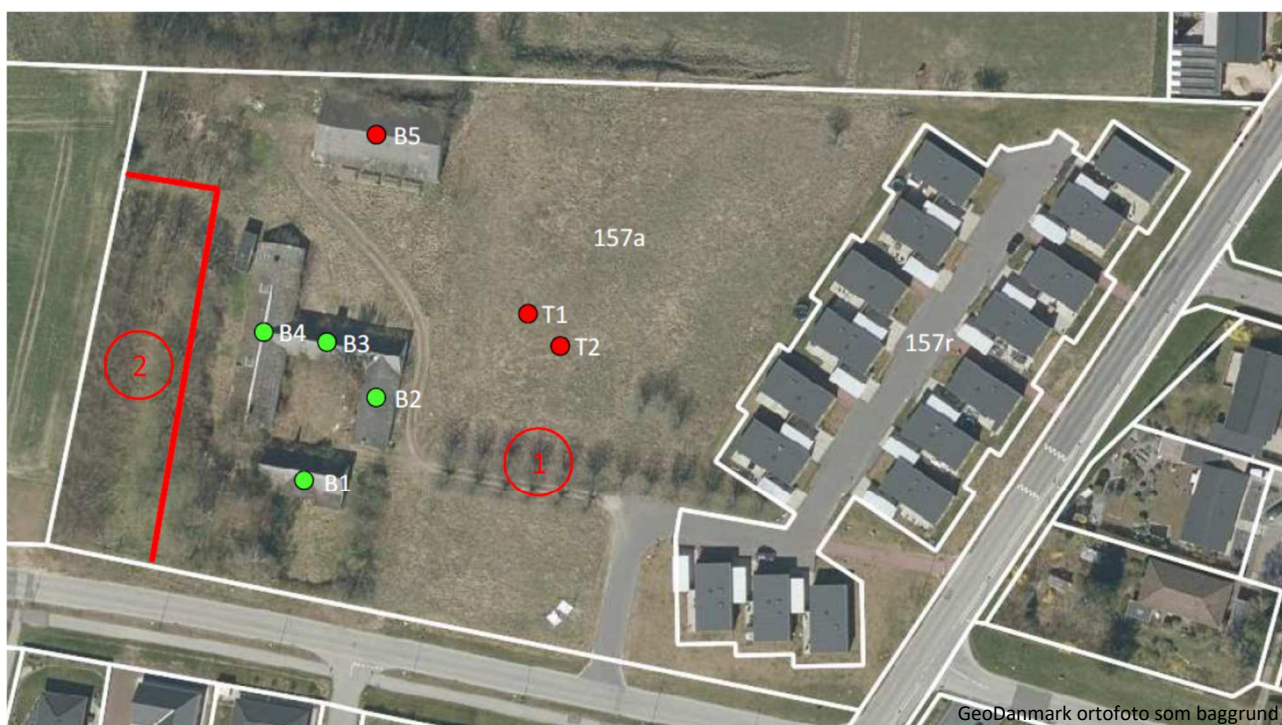
Reglen omfatter tillige arealoverførsel til offentlig vej. Arealoverførsel fra en udskilt offentlig vej, som ikke er en samlet fast ejendom, samt ændring/inddragelse af skel inden for samme ejendom er derimod ikke omfattet af reglen.

Geodatastyrelsen forholder sig til, om bygninger og tekniske anlæg optaget på BBR-meddelelsen opfylder kravet i § 41, stk. 1. Det gælder alle bygninger og tekniske anlæg, herunder dem, der har en anden ejer end ejeren af det underliggende areal. Det gælder også bygninger og tekniske anlæg, der ikke er påbegyndt opført endnu, men er optaget på BBR-meddelelsen, fordi der hos kommunen verserer en byggesag om nybyggeri. Derimod forholder Geodatastyrelsen sig ikke til, om BBR-meddelelsen er behæftet med fejl eller mangler, fx om bygninger eller tekniske anlæg findes på ejendommen uden at fremgå af BBR-meddelelsen. Sådanne bygninger eller tekniske anlæg er ikke omfattet af kravene i § 41.

20.2. Undtagelser

Selvom undtagelserne i § 41, stk. 2, kan bringes i anvendelse, skal der altid før udstykning eller arealoverførsel foreligge en BBR-meddelelse for Geodatastyrelsen for den samlede faste ejendom, hvorfra areal fraskilles.

Efter nr. 1, gælder kravet om sikker geografisk stedbestemmelse ikke, hvis en samlet fast ejendom fraskiller mindre end 10 % af det oprindelige areal og enten ejeren eller landinspektøren erklærer, at der ikke er bygninger eller tekniske anlæg på et areal, der fraskilles, som skal være sikkert geografisk stedbestemt ifølge § 41, stk. 1.

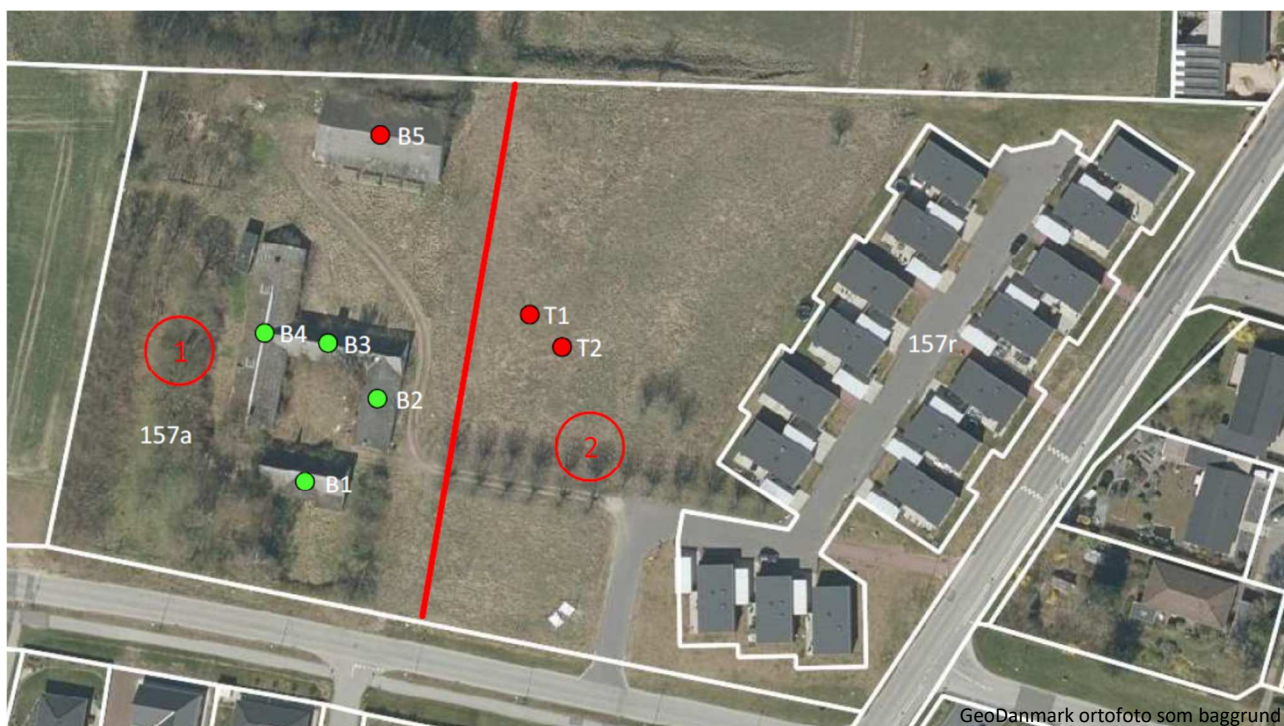


Eksempel på anvendelse af undtagelse efter § 41, stk. 2, nr. 1.

Delnummer 2 af matrikelnummer 157a fraskilles ved udstykning eller arealoverførsel. Areal af delnummer 2 udgør mindre end 10 % af arealet for matrikelnummer 157a, og ingen bygninger optaget i BBR ligger på det fraskilte areal. Ejeren eller landinspektøren kan erklære, at der ikke findes bygninger eller tekniske anlæg optaget i BBR på det fraskilte areal, som skal være sikkert geografisk stedbestemt, da tekniske anlæg ikke kræves sikkert geografisk stedbestemt på nuværende tidspunkt. Erklæring og BBR-meddelelse skal indsendes i den matrikulære sag.

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, nr. 1, kan derfor ikke anvendes, fordi der ved en medregning af modtaget areal samlet sker en formindskelse af ejendommens oprindelige areal på under 10 %.

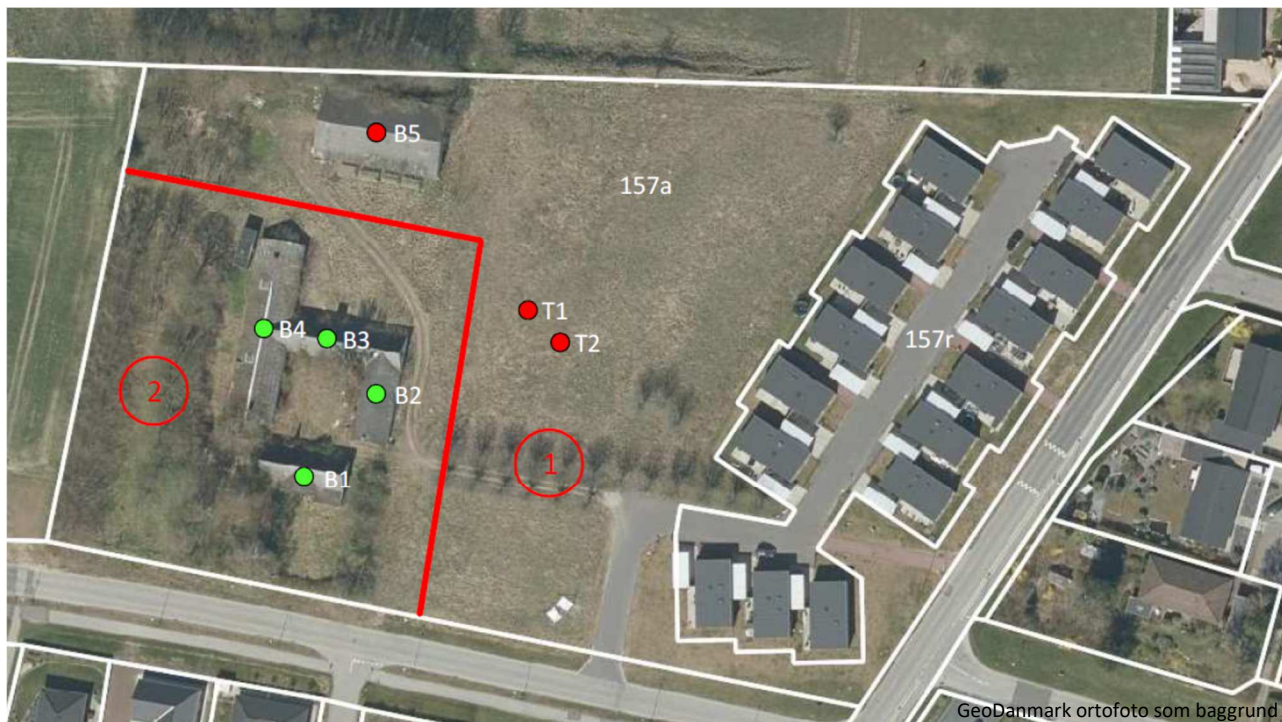
Efter nr. 2, gælder kravet om sikker geografisk stedbestemmelse ikke, når landinspektøren erklærer, at der ikke er bygninger eller tekniske anlæg, der skal være sikkert geografisk stedbestemt ifølge § 41, stk. 1, på et areal, der fraskilles den samlede faste ejendom.



Eksempel på anvendelse af undtagelse efter § 41, stk. 2, nr. 2.

Delnummer 2 af matrikelnummer 157a fraskilles ved udstykning eller arealoverførsel. Arealet af delnummer 2 udgør mere end 10 % af arealet for matrikelnummer 157a, og ingen bygninger optaget i BBR ligger på det fraskilte areal. Landinspektøren kan erklære, at der ikke findes bygninger eller tekniske anlæg optaget i BBR på det fraskilte areal, som skal være sikkert geografisk stedbestemt, da tekniske anlæg ikke kræves sikkert geografisk stedbestemt på nuværende tidspunkt. Erklæring og BBR-meddelelse skal indsendes i den matrikulære sag.

Efter nr. 3, gælder kravet om sikker geografisk stedbestemmelse ikke, når landinspektøren erklærer, hvilke bygninger og tekniske anlæg optaget på BBR-meddelelsen, der har beliggenhed på et areal, der fraskilles, og erklærer at sådanne bygninger og tekniske anlæg opfylder kravene til sikker geografisk stedbestemmelse i § 41, stk. 1. På landinspektørerklæringen skal de relevante bygninger og tekniske anlæg på det fraskilte areal være identificeret med det anlægsnummer eller bygningsnummer, der fremgår af BBR-meddelelsen.



Eksempel på anvendelse af undtagelse efter § 41, stk. 2, nr. 3.

Delnummer 2 af matrikelnummer 157a fraskilles ved udstykning eller arealoverførsel. Ifølge BBR-meddelelsen har bygning B5 en usikker placering, men landinspektørens undersøgelser viser, at denne bygning med sikkerhed ikke ligger på det fraskilte areal. Landinspektøren kan erklære, at kun bygningerne B1, B2, B3 og B4 ligger på det fraskilte areal, og at de alle er sikkert geografisk stedbestemte, da tekniske anlæg ikke kræves sikkert geografisk stedbestemt på nuværende tidspunkt. Erklæring og BBR-meddelelse skal indsendes i den matrikulære sag.

20.3. Dispensation

Det følger af bekendtgørelsens § 2, at Geodatastyrelsen kan dispensere fra § 41.

I sager om arealoverførsel til offentlig vej eller andre strækningsanlæg, som berører et større antal ejendomme, kan der dispenseres fra kravet om, at der i sagen skal foreligge en BBR-meddelelse for ejendomme, når landinspektøren kan erklære, at der ikke fraskilles bygninger eller tekniske anlæg, som skal være sikkert geografisk stedbestemt ifølge § 41, stk. 1.

Geodatastyrelsen dispenserer umiddelbart fra kravet om sikker geografisk stedbestemmelse af bygninger og tekniske anlæg, når en samlet fast ejendom i sin helhed arealoverføres til en anden samlet fast ejendom, idet styrelsen henset til formålet med bestemmelsen her sidestiller situationen med sammenlægning, der ikke er omfattet af § 41.

Geodatastyrelsen dispenserer umiddelbart fra § 41, når følgende tre betingelser alle er opfyldt:

- 1) der foreligger dokumentation for, at ajourføringsforslag er indsendt af en landinspektør på vegne af ejeren via Ret BBR (<https://ret2.bbr.dk/vaelgeejendom>),
- 2) det af dateret kvitteringsmeddelelse fra Ret BBR (<https://ret2.bbr.dk/vaelgeejendom>) fremgår, at der er indberettet ajourføringsforslag til sikker geografisk stedbestemmelse af de bygninger og tekniske anlæg, som ifølge BBR-meddelelsen ikke er sikkert geografisk stedbestemt, og
- 3) der foruden kvitteringsmeddelelsen til Geodatastyrelsen fremsendes en BBR-meddelelse, der er dateret senere end 10 hverdage fra datoen på kvitteringsmeddelelsen.

Hvis ajourføringsforslag er tilgået kommunen uden anvendelse af fremgangsmåden oven for pkt. 1-3, og landinspektøren kan dokumentere, at kommunen ikke har ajourført BBR rettidigt ifølge en lovhjemlet frist, *kan* Geodatastyrelsen efter en konkret bedømmelse enten umiddelbart eller efter indhentelse af nærmere oplysninger hos kommunen, dispensere fra § 41.

Geodatastyrelsen *kan* dispensere fra reglen, hvis landinspektøren kan dokumentere, at bygninger og tekniske anlæg er sikkert geografisk stedbestedt ifølge det kortgrundlag, der kan indhentes på <https://kort.bbr.dk/>.

Bortset fra de ovenfor beskrevne tilfælde, 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 begrunde, at der meddeles dispensation.