

Hvor finder jeg ejendommens SFE-nr.?	2
Hvad kan der dispenseres for i tinglysningsbekendtgørelsens § 46, stk. 1?	2
Kan der dispenseres fra kravet om, at en dispensation kræver panthaversamtykke ?	2
Må der benyttes flere uskadelighedsattester inden for en 5-årig periode?	2
Kan 5-års periode nulstilles?	3
Hvordan skal jeg beregne beløbet i bekendtgørelsen § 43, stk. 1, nr. 5?	3
Hvilken vurdering skal jeg anvendes for vejarealer. I den offentlige vurdering er de vurderet til 0 kr. pr m ² .	3
Jeg skal overføre et areal fra en ejendom, som er vurderet til 0 Kr.	3
Jeg skal overføre et areal, som er pålagt en byrdefuld servitut. Den offentlige vurdering afspejler dermed efter min mening ikke arealets reelle værdi.	4
Jeg skal overføre et areal, som er stærkt forurennet. Den offentlige vurdering afspejler dermed efter min mening ikke arealets reelle værdi.	4
Jeg skal overføre en fjerntliggende moselod. En værdi beregnet som et gennemsnit afspejler dermed efter min mening ikke arealets reelle værdi.	4
Beregnet med udgangspunkt i salgsprisen overstiges værdigrænserne, mens værdigrænserne overholdes, hvis arealets værdi beregnes med udgangspunkt i den offentlige vurdering. Må jeg bruge den offentlige vurdering?	4
Skal byggeretsværdien medregnes i grundværdien?	4
Hvilke vurderingsoplysninger skal jeg bruge, når der kommer en ny offentlig vurdering, mens sagen er under udarbejdelse.	4
I arealoverførselsskødet er der en anmærkning om pantegæld, sagen gennemføres ved brug af uskadelighedsattest. Vil Tinglysningsen afvise skødet?	5
Skal værdigrænsen overholdes, når der overføres arealer mellem ægtefællers ejendomme eller fra en ægtefælles ejendom til den anden ægtefælles ejendom?	5
Skal værdigrænsen overholdes, hvis begge ejendomme er ejet af samme ejer?	5
Skal værdigrænsen overholdes, hvis ejendommen, der arealoverføres fra, er ubehæftet eller kun er lavt belånt?	5
Kan uskadelighedsattesten bruges ved arealoverførsel fra en overbelånt ejendom?	5
Kan uskadelighedsattesten bruges ved arealoverførsel til offentlig vej eller jernbane.	5
I uskadelighedsattest efter nettoprincippet skal landinspektøren erklære, at ejendommene ikke afgiver arealer, der udgør mere end 20 % af det samlede areal. Er det nettoarealet?	6
I en uskadelighedsattest efter nettoprincippet skal landinspektøren erklære, at ejendommene ikke afgiver arealer, der udgør mere end 20 % af det samlede areal. Er det nødvendigt, hvis ejendommen efter arealoverførslerne reelt bliver større.	6
To ejendomme modtager og afgiver lige meget jord. Da ejendommene vurderes meget forskelligt er værdiforringelsen af den ene ejendom tilsyneladende betydeligt større end for den anden.	6
Skal der medsendes en dommerattest om servitutter, når der bruges uskadelighedsattest?	6
Hvordan besvarer jeg punktet om servituterklæring ved overførsel til offentlig vej	6
Kan man bruge en uskadelighedsattest, når et helt matrikelnummer på en samlet fast ejendom udgår ved arealoverførslen?	6
Kan man bruge en uskadelighedsattest, når en hel ejendom udgår ved ejendomsberigtigelse?	6
Må man bruge vurderingsejendomme til udregningen af, om en arealoverførsel opfylder betingelserne i uskadelighedsattesten, når de samvurderede ejendomme er pantsat samlet?	7
Må man anvende uskadelighedsattest (nettoprincippet), hvis den ene ejendom ikke opfylder betingelserne i uskadelighedsattesten?	7
Kan man kombinere en dommerattest og en uskadelighedsattest på en ejendom	7
Kan uskadelighedsattester stadig bruges i forbindelse med udstykninger.	7
Kan uskadelighedsattester bruges i forbindelse med udstykning fra flere ejendomme.	7
Kan uskadelighedsattesten bruges i forbindelse med udstykning af parceller til vindmøller.	8

Hvor kan jeg anke Geodatastyrelsens vurdering af min uskadelighedsattest..... 8

Hvor finder jeg ejendommens SFE-nr.?

Svar: Ved udfyldelse af uskadelighedsattesterne skal ejendommens SFE nummer benyttes. SFE-ejendomsnummer for en ejendom kan findes på Webmatriklen under Matrikeloplysninger.

Hvad kan der dispenseres for i tinglysningsbekendtgørelsens § 46, stk. 1?

Svar: Geodatastyrelsen kan kun dispensere for 5-års perioden og for overskridelse af værdigrænsen.

Det forudsætter dog, at der foreligger særlige forhold, og at ejendommens ejer og panthavere har givet tydeligt samtykke til det.

Landinspektøren skal angive årsagen for ønsket om dispensation, og de øvrige betingelser for brugen af uskadelighedsattest skal være opfyldt.

For så vidt angår brugen af uskadelighedsattest, hvis værdigrænsen er overskredet, kan dispensationsmuligheden kun forventes anvendt i helt særlige tilfælde.

Kan der dispenseres fra kravet om, at en dispensation kræver panthaversamtykke ?

Svar: Det er et ufravigeligt krav, at der skal være panthaversamtykke, når man ønsker dispensation for værdigrænse eller 5-års periode

Ex 1: I 2010 overfører ejendom A 3 m² til ejendom B, og ejendom B overfører 3 m² til ejendom A. Nettoforandringen er 0 m². Arealoverførslerne gennemføres på uskadelighedsattest.

I 2011 ønsker ejendommene A og B igen at bytte jord, denne gang 100 m². Det er bekosteligt at indhente panthaversamtykke, idet ejendom B er opdelt i mange ejerlejligheder.

Sagen må vente på at 5-års perioden efter den første uskadelighedsattest er udløbet.

Ex2: Værdigrænsen på de 2 % er overskredet, men på ejendommen findes der udelukkende en pantstiftende servitut, lyst for længe siden, på et meget lille beløb og med en påtaleberettiget, som sandsynligvis ikke længere eksisterer.

Da der ikke kan indhentes panthaversamtykke, er det nødvendigt at mortificere servitutten, inden uskadelighedsattesten kan accepteres.

Må der benyttes flere uskadelighedsattester inden for en 5-årig periode?

Svar: Som hovedregel må der kun registreres en arealoverførsel på grundlag af en uskadelighedsattest på en ejendom inden for en 5-års periode.

Der kan dog gives dispensation til at registrere flere uskadelighedsattester inden for 5-års perioden, såfremt både ejeren af ejendommen og ejendommens panthavere samtykker i anvendelsen.

Landinspektøren skal angive årsagen for ønsket om dispensation, og de øvrige betingelser for brugen af uskadelighedsattest skal være opfyldt.

For så vidt angår brugen af uskadelighedsattest, hvis værdigrænsen er overskredet, kan dispensationsmuligheden kun forventes anvendt i helt særlige tilfælde.

Kan 5-års periode nulstilles?

Svar: Som udgangspunkt kan 5 års fristen ikke nulstilles.

Geodatastyrelsen vil overveje, om vi kan se bort fra 5 års perioden, såfremt der tydeligt er sket en ny belåning af ejendommen.

Hvordan skal jeg beregne beløbet i bekendtgørelsen § 43, stk. 1, nr. 5?

Svar: Værdien af det udskilte areal højst udgør 2 % af den seneste offentlige ejendomsvurdering(ejendomsværdien), dog maksimalt 125.000 kr.,

Eksempel på udregning.

Ejendom har en ejendomsværdi på i alt 1.600.000,- kr. og en grundværdi på i alt 383.900,- kr.

Arealet af ejendommen er 37.588 m². Der bliver arealoverført 4.450 m² til en handelspris på 45.000,- kr. Vurderingshandelsværdien (af grundværdien) er således 45.449,- kr.

Udregninger lyder således:

2 % af 1.600.000,- = kr. 32.000,- vi ligger under kr. 125.000,- men handelsprisen på kr. 45.000,- (vurderingen lyder på kr. 45.449,-) overskrider kr. 32.000,- kr. og 2 % løsnings er ikke muligt.

4 % af 1.600.000,- = kr. 64.000,- – vi ligger under 400.000,- kr. og handelsprisen på kr. 45.000,- (vurderingen lyder på kr. 45.449,-) ligger under de kr. 64.000,-

Dvs. 4 % løsningen er mulig – såfremt der indhentes panthaversamtykke.

Hvilken vurdering skal jeg anvendes for vejarealer. I den offentlige vurdering er de vurderet til 0 kr. pr m².

Svar. Det kan oplyses, at Geodatastyrelsen, som udgangspunkt, anvender den gennemsnitlige kvadratmeter pris. Eventuelle vejarealer har dermed også en værdi, uanset at de i den offentlige vurdering er sat til 0 kr./ m².

Efter aftale kan princippet fraviges – eksempelvis hvis vejarealerne har samme funktion som en offentlig vej og tjener som adgangsvej for et større område/flere ejendomme og arealet overføres til en privat fællesvej eller til en offentlig vej

Jeg skal overføre et areal fra en ejendom, som er vurderet til 0 Kr.

Svar: I dette tilfælde vurderer du værdiforringelsen ved at beregne, hvor stor en procentdel af det samlede areal, der fraskilles.

Jeg skal overføre et areal, som er pålagt en byrdefuld servitut. Den offentlige vurdering afspejler dermed efter min mening ikke arealets reelle værdi.

Svar. Det kan oplyses, at Geodatastyrelsen som udgangspunkt anvender den gennemsnitlige kvadratmeter pris. Vi har ingen mulighed for at tage hensyn til evt. servitutter. Såfremt du kan få en udtalelse fra vurderingsmyndigheden om den konkrete værdi af det pågældende areal, vil denne udtalelse indgå i vores skøn.

Jeg skal overføre et areal, som er stærkt forurenede. Den offentlige vurdering afspejler dermed efter min mening ikke arealets reelle værdi.

Svar. Det kan oplyses, at selv om Geodatastyrelsen som udgangspunkt anvender den gennemsnitlige kvadratmeter pris, så kan princippet efter aftale fraviges fx i forbindelse med forurenede grunde.

Jeg skal overføre en fjerntliggende moselod. En værdi beregnet som et gennemsnit afspejler dermed efter min mening ikke arealets reelle værdi.

Svar. Det kan oplyses, at Geodatastyrelsen som udgangspunkt anvender den gennemsnitlige kvadratmeter pris. Hvis det i den offentlige vurdering er muligt præcis at identificere vurderingen af dette areal, kan vi dog bruge denne vurdering.

Beregnet med udgangspunkt i salgsprisen overstiges værdigrænserne, mens værdigrænserne overholdes, hvis arealets værdi beregnes med udgangspunkt i den offentlige vurdering. Må jeg bruge den offentlige vurdering?

Svar: Som udgangspunkt skal man altid bruge den største værdi af de to.

Der findes dog et par undtagelser

1. En nabo betaler en liebhaverpris for et stykke jord, da jorden har særlig værdi for vedkommende. Ved vurdering af uskadelighedsattesten tager Geodatastyrelsen udgangspunkt i den pris, en 'normal' køber er villig til at betale.
2. Som en del af prisen er det aftalt, at køber afholder en række udgifter i forbindelse med sagen. Kan dette dokumenteres, kan man trække dette beløb ud af købsprisen.

Skal byggeretsværdien medregnes i grundværdien?

Svar: Ja, som hovedregel skal byggeretten medregnes i grundværdien. Det er hele grundværdien, der skal bruges, når du beregner arealets værdi.

Hvilke vurderingsoplysninger skal jeg bruge, når der kommer en ny offentlig vurdering, mens sagen er under udarbejdelse.

Svar: Du skal altid bruge den vurdering, som er gældende på det tidspunkt, hvor sagen sendes til Geodatastyrelsen

I arealoverførelsskødet er der en anmærkning om pantegæld, sagen gennemføres ved brug af uskadelighedsattest. Vil Tinglysningen afvise skødet?

Svar: Nej, skødet vil ikke blive afvist. Geodatastyrelsen oplyser Tinglysningen, at arealoverførelsen sker ved brug af uskadelighedsattest, og at de dermed kan se bort fra anmærkningen.

Skal værdigrænsen overholdes, når der overføres arealer mellem ægtefællers ejendomme eller fra en ægtefælles ejendom til den anden ægtefælles ejendom?

Svar: Ja, værdigrænsen skal også overholdes i de tilfælde, hvor overførelsen sker mellem ægtefællers ejendomme eller fra en ægtefælles ejendom til den andens ejendom.

Skal værdigrænsen overholdes, hvis begge ejendomme er ejet af samme ejer?

Svar: Ja, værdigrænsen skal overholdes, selv om begge ejendomme har samme ejer. Reglerne er skrevet for at beskytte panthaverne.

Skal værdigrænsen overholdes, hvis ejendommen, der arealoverføres fra, er ubehæftet eller kun er lavt belånt?

Svar: Ja. Det er ikke al gæld der fremgår af tingbogen, så værdigrænsen skal stadig overholdes. Det er en betingelse for anvendelsen af uskadelighedsattester, at overførelsen af arealet kun medfører en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi.

Kan uskadelighedsattesten bruges ved arealoverførelse fra en overbelånt ejendom?

Svar: Ja, men Geodatastyrelsen anbefaler, at landinspektøren i denne situation er ekstra påpasselig. Det er en betingelse for anvendelsen af uskadelighedsattester, at overførelsen af arealet kun medfører en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Selvom om både %- og beløbsgrænse er overholdt, vil en ikke fyldstgjort pantnaver efter en tvangsauktion kunne stille spørgsmål om, hvorvidt der kun er sket en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi.

Kan uskadelighedsattesten bruges ved arealoverførelse til offentlig vej eller jernbane.

Svar: Landinspektøren kan vælge at bruge en uskadelighedsattest til arealoverførelse til offentlig vej eller jernbane eller bruge reglerne i § 13, stk. 2, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

Geodatastyrelsen anbefaler, at landinspektøren, så vidt muligt afgiver en erklæring i.h.t. § 13, stk. 2 Det forudsætter dog, at værdien af det afståede areal er højst kr. 9.000,-.

Derved er det muligt senere at anvende en uskadelighedsattest.

I uskadelighedsattest efter nettoprincippet skal landinspektøren erklære, at ejendommene ikke afgiver arealer, der udgør mere end 20 % af det samlede areal. Er det nettoarealet?

Svar: Nej, det er ikke nettoarealet, men 20 % af ejendommens oprindelige areal. Såfremt ejendommen afgiver 22 % af sit samlede areal og modtager 15 % fra den modtagende ejendom, er grænsen overskredet, da de to arealer ikke kan modregnes, og punkt 7 kan ikke udfyldes af landinspektøren.

I en uskadelighedsattest efter nettoprincippet skal landinspektøren erklære, at ejendommene ikke afgiver arealer, der udgør mere end 20 % af det samlede areal. Er det nødvendigt, hvis ejendommen efter arealoverførslerne reelt bliver større.

Svar: Uanset om ejendommen efter arealoverførslerne bliver større, må den stadig kun afgive op til 20 % af sit oprindelige areal.

To ejendomme modtager og afgiver lige meget jord. Da ejendommene vurderes meget forskelligt er værdiforringelsen af den ene ejendom tilsyneladende betydeligt større end for den anden.

Svar: Såfremt der stadig er en hensigtsmæssig udformning af grundene, vil Geodatastyrelsen, som udgangspunkt, anvende samme pris pr m² for begge ejendomme.

Skal der medsendes en dommerattest om servitutter, når der bruges uskadelighedsattest?

Svar: Nej, feltet på uskadelighedsattesten vedrørende servitutter skal afkrydses, så Geodatastyrelsen kan se, at erklæringen vedrørende servitutter er sendt til Tinglysningsretten. Der skal ikke sendes en dommerattest om servitutter til Geodatastyrelsen.

Hvordan besvarer jeg punktet om servituterklæring ved overførsel til offentlig vej

Svar: I dette tilfælde er der ikke krav om en servituterklæring, så landinspektøren kan nøjes med at give en forklaring for det manglende kryds i feltet "bemærkninger".

Kan man bruge en uskadelighedsattest, når et helt matrikelnummer på en samlet fast ejendom udgår ved arealoverførslen?

Svar: Ja, man kan godt bruge uskadelighedsattest, så længe alle betingelserne for at bruge uskadelighedsattesten er opfyldt.

Kan man bruge en uskadelighedsattest, når en hel ejendom udgår ved ejendomsberigtigelse?

Svar: Nej, i dette tilfælde er det nødvendigt at indhente en dommerattest.

Må man bruge vurderingsejendomme til udregningen af, om en arealoverførsel opfylder betingelserne i uskadelighedsattesten, når de samvurderede ejendomme er pantsat samlet?

Svar: Nej, det skal være den samlede faste ejendom, der danner grundlag for opfyldelsen af betingelserne i uskadelighedsattesten, ikke en vurderingsejendom.

Eks. En ejendom består af 2 matr.nre. og er vurderet sammen med 4 andre matr.nre. I dette tilfælde skal man med udgangspunkt i vurderingsoplysninger beregne den pågældende samlede faste ejendoms andel af værdien af vurderingsejendommen.

Må man anvende uskadelighedsattest (nettoprincippet), hvis den ene ejendom ikke opfylder betingelserne i uskadelighedsattesten?

Svar: Ja. Uskadelighedsattesten vedrører ændringer i pantsikkerheden på én konkret fast ejendom. Det er derfor uproblematisk at anvende uskadelighedsattest for én ejendom og dommerattest for en anden.

Kan man kombinere en dommerattest og en uskadelighedsattest på en ejendom

Svar: Nej, man må normalt ikke kombinere en dommerattest og en uskadelighedsattest på en ejendom. Man kan fx ikke overføre 5 delarealer fra en ejendom med dommerattest og så klare den sidste arealoverførsel fra samme ejendom med en uskadelighedsattest."

Såfremt dommerattesten omhandler fx servitutter og inddragelse kan der være både en dommerattest og en uskadelighedsattest på den samme ejendom.

Kan uskadelighedsattester stadig bruges i forbindelse med udstykninger.

Svar: Ja, uskadelighedsattest kan stadig bruges i forbindelse med udstykning, såfremt de øvrige krav er opfyldt.

Uskadelighedsattesten skal indsendes med den matrikulære sag. Det er ikke muligt at relaxere en ny ejendom ved uskadelighedsattest, efter at sagen er indført i Tingbogen.

Landinspektøren skal tydeligt gøre opmærksom på, at en ny ejendom er frigjort fra pant ved uskadelighedsattest, når sagen indsendes til Geodatastyrelsen.

Kan uskadelighedsattester bruges i forbindelse med udstykning fra flere ejendomme.

Svar: Ja, uskadelighedsattest kan bruges til at relaxere et eller flere delarealer ved udstykning fra flere ejendomme, såfremt de øvrige krav er opfyldt.

Landinspektørerne skal være opmærksomme på, at det ikke er nødvendigt at relaxere samtlige delarealer ved udstykning fra flere ejendomme. Der må blot ikke være tvivl om hæftelsernes indbyrdes prioriteringer.

Såfremt et delareal er urelaxeret vil pantet fra denne ejendom blive overført til den nye ejendom.

Landinspektøren skal tydeligt gøre opmærksom på, hvis en ny ejendom er frigjort fra pant, når sagen indsendes til Geodatastyrelsen.

Kan uskadelighedsattesten bruges i forbindelse med udstykning af parceller til vindmøller.

Svar: Nej. Geodatastyrelsen mener, at muligheden for at opføre en vindmølle giver så stor en værdi forøgelse, at arealet skal relaxeres ved tinglyst panthaversamtykke. Selv om vi normalt ikke forholder os til såkaldte forventningsværdier, mener vi dog at hensynet til panthaverne betyder, at vi må gøre det i dette tilfælde.

Hvor kan jeg anke Geodatastyrelsens vurdering af min uskadelighedsattest

Svar: Man kan ikke klage over Geodatastyrelsens vurdering af en uskadelighedsattest til en anden administrativ instans, men afgørelsen kan indbringes for retten.

Såfremt I mener, at særlige forhold gør sig gældende, kan I indsende en detaljeret redegørelse herom, fx i form af en udtalelse fra vurderingsmyndigheden om værdien af det konkrete areal. Såfremt I mener den offentlige vurdering er fejlagtig, må I rette henvendelse til vurderingsmyndigheden for at få den ændret. I begge tilfælde vil Geodatastyrelsen inddrage de nye oplysninger i vurderingen af uskadelighedsattesten.