

Geodatastyrelsen

Vejledning om anvendelse af uskadelighedsattest¹

1. Generelle regler

Denne vejledning knytter sig til reglerne i § 20, stk. 1, 1. pkt., i udstykningsloven (lovbekendtgørelse nr. 494 af 12. juni 2003 om udstykning og anden registrering i matriklen) og § 23 i tinglysningsloven (lovbekendtgørelse nr. 1075 af 30. september 2014) samt kapitel 10 i tinglysningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 834 af 3. september 2009 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom) med senere ændringer):

Det følger af udstykningslovens § 20, at:

”Der må ikke ske udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning, såfremt den matrikulære forandring eller den tilsigtede arealanvendelse efter det oplyste vil medføre forhold i strid med anden lovgivning.”

I overensstemmelse hermed påser matrikelmyndigheden ved registrering af arealoverførsel, at bestemmelserne om pantehæftelser og servitutter i § 23 i tinglysningsloven er iagttaget:

” § 23. Matrikelmyndighederne må kun foretage arealoverførsel, hvis

1) panthaverne i den ejendom, som det pågældende areal skal overføres fra, ved tinglyste påtegninger på pantebrevene har givet samtykke til arealets frigørelse fra hæftelserne, og

2) der foreligger attester fra retten som nævnt i § 22, stk. 1 og 2.

Stk. 2...

Stk. 3. Den i stk. 1 foreskrevne fremgangsmåde kan dog undlades, hvis den påtænkte matrikulære ændring kan ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Matrikelmyndighederne afgør, om disse betingelser er opfyldt. Til brug for matrikelmyndighedernes afgørelse skal der foreligge erklæring fra en landinspektør med beskikkelse. Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om afgivelse af erklæringen.”

I §§ 42-46 i tingbogsbekendtgørelsen er der fastsat regler om landinspektørens afgivelse af erklæring (uskadelighedsattester). De nærmere regler om uskadelighedsattester blev udformet på baggrund af en rapport afgivet af en arbejdsgruppe bestående af Landinspektørforeningen, Finansrådet og Realkreditforeningen, Kort- og Matrikelstyrelsen (nu Geodatastyrelsen) og Justitsministeriet.

¹ Vejledningen er udarbejdet efter drøftelser med Justitsministeriet, hvorunder tinglysningsloven og bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom) hører.

Landinspektørens erklæring skal afgives på en af de digitale formularer til uskadelighedsattest, som findes på Geodatastyrelsens hjemmeside (www.gst.dk). Der skal udarbejdes en erklæring pr. ejendom.

Geodatastyrelsen skal ved registreringen af den matrikulære forandring i matriklen påse, at landinspektørens erklæring (uskadelighedsattest) er afgivet i overensstemmelse med reglerne i ovennævnte bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen.

Uskadelighedsattester

Formularen *Uskadelighedsattest (ensidig arealoverførsel)* skal landinspektøren anvende, når der er tale om arealoverførsel fra en ejendom til en anden (eller evt. til flere modtagende ejendomme).

Formularen *Uskadelighedsattest (arealoverførsel efter nettoprincippet)* skal landinspektøren anvende, hvis en ejendom både afgiver og modtager areal fra en eller flere af de andre involverede ejendomme (nettoprincippet). Ved anvendelsen af *nettoprincippet* kan værdien af det eller de modtagne arealer modregnes i værdien af det eller de arealer, der afstås ved arealoverførsel. Resultatet af modregningen kaldes "*differensværdien*" eller "*nettoværdien*", og det er den, som anvendes ved vurderingen af, om den matrikulære ændring kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi, jf. dog afsnit 3.7.

I begge tilfælde skal landinspektøren i indledningen til uskadelighedsattesten oplyse, hvilke ejendomme der er berørt af arealoverførslen, størrelsen af det eller de arealer, der overføres, og den eller de aftalte købspriser. Landinspektøren skal altid indsende en uskadelighedsattest for hver ejendom. I komplicerede tilfælde anmodes landinspektøren om, at uskadelighedsattesten bilægges en oversigt over arealbevægelserne samt evt. et oversigtskort, der viser forholdene før og efter.

Landinspektøren skal herefter ved afkrydsning af de enkelte punkter afgive sin erklæring.

Begge skemaer er udformet således, at i de tilfælde, hvor værdien af det areal, der skal overføres, overstiger de lave beløbsgrænser i punkt 5 i begge formularer, skal landinspektøren endvidere afgive erklæring om, at værdien af det areal, der skal overføres, ikke overstiger de øvre beløbsgrænser, og at der foreligger samtykke fra alle panthavere.

Ved arealoverførsel efter nettoprincippet kan den anførte grænse for, hvor stor en del af en ejendoms samlede areal og værdi, der kan overføres uden inddragelse af panthaverne, også give anledning til, at landinspektøren skal afgive erklæring om panthaversamtykke, jf. herved punkt 7 i formularen *Uskadelighedsattest (arealoverførsel efter nettoprincippet)*.

2. Digital landinspektørerklæring

Når uskadelighedsattesten indsendes som et digitalt dokument samtidig med de øvrige digitale dokumenter i den matrikulære sag, vil landinspektørens digitale underskrift også gælde for uskadelighedsattesten. Landinspektørens navn og datoen for landinspektørens erklæring skal dog fremgå af uskadelighedsattesten.

3. Landinspektørens erklæring om de enkelte punkter

Tidligere blev grundlaget for at træffe afgørelse om at foretage arealoverførsel uden panthavernes samtykke tilvejebragt af landinspektøren og en vurderingsmand. Uskadelighedsattesten blev herefter udstedt af retten.

Efter de gældende regler afgør matrikelmyndigheden, om uskadelighedsattesten kan anvendes, jf. tinglysningslovens § 23, stk. 3. Grundlaget for matrikelmyndighedens afgørelse tilvejebringes fortsat af landinspektøren, som er i besiddelse af kendskab til ejendommene i det lokale område og derfor er i stand til at vurdere de værdimæssige konsekvenser af det konkrete indgreb. Det er således landinspektøren, der er ansvarlig for afgivelse af erklæring om de punkter, der fremgår af uskadelighedsattesten.

- 3.1. *At den matrikulære ændring under hensyn til den fortsatte funktionalitet, anvendelse og arrondering af ejendommen kan ske uden nogen som helst fare for pantsikkerheden, jf. tinglysbekendtgørelsens § 43, stk. 1, nr. 1.*

Landinspektøren skal være opmærksom på, at selv et ubetydeligt indgreb kan have vidtgående konsekvenser for en ejendoms brugsværdi og dermed for ejendommens værdi, hvis indgrebet foretages uhensigtsmæssigt. Der må derfor foretages en vurdering af indgrebets konsekvenser for ejendommens funktionalitet, hvor hensynet til ejendommens arrondering og anvendelse også indgår, således at pantsikkerheden ikke forringes.

- 3.2. *At de matrikulære ændringer kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi, jf. tinglysbekendtgørelsens § 43, stk. 1, nr. 2.*

Efter de tidligere gældende bestemmelser var det en betingelse, at kravet om arealets ubetydelighed var opfyldt både i forhold til ejendommens størrelse og ejendommens værdi. I de nye bestemmelser i tinglysningsloven er ubetydelighedskravet videreført, men således at arealets ubetydelighed kun skal vurderes i forhold til ejendommens værdi.

Ved vurderingen af, om ubetydelighedskravet er opfyldt, sammenholdes ejendomsværdien af den samlede ejendom med værdien af det areal, der ønskes arealoverført. Ved fastlæggelsen af værdien af det areal, der afstås, tages der udgangspunkt i det aftalte vederlag (købsprisen), idet arealets værdi dog ikke kan være mindre end den værdi, arealet har i forhold til den seneste offentlige grundværdi. Overførsel af et ubetydeligt areal vil i praksis betyde, at forandringen ikke påvirker ejendommens offentlige ejendomsværdi.

- 3.3. *At der ikke inden for de seneste 5 år er udskilt eller omlagt areal fra ejendommen ved anvendelse af uskadelighedsattest, jf. tinglysbekendtgørelsens § 43, stk. 1, nr. 3.*

Landinspektøren skal ved afkrydsning af dette punkt sikre sig, at der ikke inden for de seneste 5 år er udskilt arealer fra ejendommen ved anvendelse af en landinspektørerklæring om uskadelighedsattest. Der ses herved bort fra arealer, der er fragået ejendommen ved arealoverførsel til offentlig vej eller jernbane efter reglerne i

§ 13, stk. 2, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, idet denne erklæring ikke er en uskadelighedsattest.

Med hensyn til landinspektørens mulighed for at sikre sig, at der ikke inden for de seneste 5 år er foretaget arealoverførsler mv. på baggrund af en uskadelighedsattest henvises der til afsnit 8 nedenfor.

- 3.4. *At der ikke findes bygninger på det udskilte areal eller at de bygninger, der findes på det udskilte areal, er af helt ubetydelig værdi, jf. tingbogsbekendtgørelsens § 43, stk. 1, nr. 4.*

Det normale vil være, at der ikke findes bygninger på det areal, der ønskes overført på grundlag af en uskadelighedsattest. Skure o.l. bygningstyper på det areal, der overføres, skal være af helt ubetydelig værdi for panthaverne. Hvis for eksempel en naboejendoms bygning overskrider skellet med en mindre overskridelse, er denne bestemmelse ikke til hinder for anvendelse af uskadelighedsattest. Hvis derimod hele bygningen er opført på nabogrunden, vil denne bygning formentlig være grebet af pantet, og uskadelighedsattest kan ikke anvendes, medmindre bygningen er af helt ubetydelig værdi, eller det kan dokumenteres, at bygningen ikke er grebet af pantet, f.eks. fordi naboen har opført bygningen.

- 3.5. *At værdien af det udskilte areal højst udgør 2 % af den seneste offentlige ejendomsvurdering, dog maksimalt 125.000 kr., jf. tingbogsbekendtgørelsens § 43, stk. 1, nr. 5.*

Ved værdien af det udskilte areal forstås den aftalte købesum, dog mindst et beløb svarende til arealets andel af den seneste offentlige grundværdi.

Oplysninger om den seneste offentlige ejendomsvurdering vil normalt være de oplysninger, der fremgår af www.boligejer.dk, www.ois.dk eller af www.skat.dk. Hvis en nyere vurdering er anvendt, skal det oplyses i uskadelighedsattestens bemærkningsfelt, og vurderingen skal sendes med. For nye ejendomme, som skal omvurderes i henhold til § 3 i lov om vurdering af landets faste ejendomme, kan den aktuelle handelspris anvendes i stedet.

Hvis der fra en ejendom overføres areal til to eller flere ejendomme, må den samlede værdi af arealer, der afstås fra ejendommen på grundlag af uskadelighedsattesten, ikke overstige de anførte beløbsgrænser.

Hvis værdien af det udskilte areal overstiger beløbsgrænsen i formularernes punkt 5, men ikke den beløbsgrænse, der er anført under punkt 7 i formularen *Uskadelighedsattest (ensidig arealoverførsel)*, skal landinspektøren indhente samtykke fra alle panthavere i ejendommen. Landinspektøren skal afgive erklæring om, at samtykke fra panthaverne er indhentet ved afkrydsning af punkt 8.

- 3.6. *At erklæring om, hvorvidt de på ejendommen tinglyste servitutter vedrører det udskilte areal, er sendt til Tinglysningssretten, jf. tingbogsbekendtgørelsens § 43, stk. 1, nr. 6.*

Herved sikres det, at de tinglyste servitutter, der vedrører det areal, der ønskes overført, bliver registreret på den modtagende ejendom i tingbogen, når arealoverførslen er registreret i matriklen.

I forbindelse med udarbejdelse af servituterklæringen bør landinspektøren samtidig sikre sig at den pågældende matrikulære ændring ikke er i strid med tinglyste servitutter.

Servituterklæringen skal udarbejdes i overensstemmelse med reglerne om stedfæstelse af servitutter i tinglysningslovens § 22, stk. 1 og tingbogsbekendtgørelsens §§ 28-30.

- 3.7. *At ingen af ejendommene afgiver arealer, der udgør mere end 20 % af de enkelte deltagende ejendommers samlede areal eller værdi. jf. tingbogsbekendtgørelsens § 44, stk. 3.*

Punkt 7 er alene relevant ved arealoverførsler efter nettoprincippet ved anvendelse af formularen *Uskadelighedsattest (arealoverførsel efter nettoprincippet)*.

Hvis det afgivne areal udgør mere end 20 % af det oprindelige samlede areal / den samlede værdi af den ejendom, hvorfra det afgives, *eller* hvis nettoværdien af det udskilte areal overstiger beløbsgrænsen i formularernes punkt 5, men ikke den beløbsgrænse, der er anført under punkt 8, skal landinspektøren afgive erklæring ved indhentelse af panthaversamtykke om de forhold, der fremgår af punkterne 8, 9 og 10 i formularen.

Det er herunder en betingelse, at ingen af de afgivne arealer udgør mere end 33 % af det samlede areal eller den samlede værdi af den enkelte ejendom, hvorfra de afgives, jf. punkt 9 i formularen.

4. **Særligt om ejerlejligheder**

Vedrørende en matrikulær ændring, der alene omfatter jordareal tilhørende en ejerlejlighedsejendom, er det Geodatastyrelsen, der tager stilling til anmodning om uskadelighedsattest, mens anmodning i øvrigt om uskadelighedsattest vedrørende ejerlejligheder behandles af Tinglysningssretten.

5. **Meddelelse til panthavere**

Når der skal foreligge samtykke fra panthavere for, at arealoverførsel kan gennemføres på baggrund af uskadelighedsattest, bør landinspektøren i sin meddelelse til panthaverne på tydelig måde redegøre for de ønskede areal- og ejendomsforandringer og vedlægge kortmateriale, således at der ikke er usikkerhed om, hvilke indgreb arealoverførslen indebærer for de berørte ejendomme.

Landinspektøren bør sende sin meddelelse elektronisk, såfremt tingbogen indeholder oplysninger om panthaverens e-mailadresse, og ellers med almindelig post, jf. tingbogsbekendtgørelsens § 45, stk. 2.

6. Dispensationsmuligheden i bekendtgørelsens § 46

Efter bestemmelserne i tingbogsbekendtgørelsens § 46 kan Geodatastyrelsen, når særlige forhold taler for det, og når ejendommens ejere og panthavere er enige herom, beslutte at anvende uskadelihedsattest, selv om værdigrænserne herfor er overskredet, eller selv om uskadelihedsattest har været benyttet på ejendommen inden for de seneste fem år.

Landinspektøren skal altid angive årsagen til, at erklæring ikke kan afgives, og skal afgive erklæring om de øvrige forhold i formularen.

Såfremt dispensationsansøgningen vedrører 5 års fristen, bør landinspektøren tillige vedlægge en beregning, som viser den samlede forringelse af pantesikkerheden inden for de seneste 5 år.

7. Matrikelmyndighedens afgørelse

Matrikelmyndighedens afgørelse om arealoverførsel på baggrund af landinspektørens erklæring kan efter udstykningslovens § 12 ikke påklages til anden administrativ myndighed. Der må således anlægges sag ved domstolene, hvis matrikelmyndighedens afgørelse skal prøves.

Et afslag fra matrikelmyndigheden på en anmodning om arealoverførsel på grundlag af en uskadelihedsattest indebærer imidlertid ikke, at arealoverførslen ikke kan gennemføres, men alene at rekvirenten må anvende hovedreglen i tinglysningslovens § 23, stk. 1, og sikre sig panthavernes accept af arealoverførslen ved tinglyste påtegninger på pantebrevene. Matrikelmyndighedens afslag meddeles i givet fald under henvisning til § 20 i udstykningsloven, jf. denne lovs §§ 30 og 12.

Lider en panthaver tab som følge af en forringelse af ejendommens værdi i forbindelse med en arealoverførsel, der sker på grundlag af en uskadelihedsattest, skal matrikelmyndigheden erstatte tabet på samme grundlag, som tinglysningsdommeren hidtil har kunnet ifalde ansvar, hvis et sådant tab er konstateret. Tabet skal opstå som følge af, at matrikelmyndigheden begår fejl eller forsømmelser i forbindelse med afgørelsen om arealoverførsel. Efterfølgende værdiforringelser af ejendommen, der ikke skyldes arealoverførslen, kan ikke begrunde et erstatningsansvar. Det her omtalte erstatningsansvar er i praksis kun relevant i forhold til panthavere. Ejendommens ejer vil normalt ikke kunne gøre et ansvar gældende, idet reglerne varetager hensynet til panthavers interesser. Prisen på det overførte areal fastsættes i øvrigt ikke på grundlag af myndighedernes afgørelse eller landinspektørens erklæring, men ud fra købers og sælgers vurdering af arealets værdi.

Har landinspektøren begået fejl eller forsømmelse ved afgivelse af uskadelihedsattesten, vil matrikelmyndigheden efter dansk rets almindelige regler kunne have et regreskrav mod landinspektøren.

8. Hvordan registreres og administreres 5 års fristen

Det er vigtigt, at landinspektøren på et tidligt tidspunkt i sin sagsbehandling kan blive opmærksom på, om der inden for de seneste 5 år er gennemført en arealoverførsel fra ejendommen på grundlag af en uskadelighedsattest.

Dette medfører, at landinspektøren må undersøge datoen for seneste matrikulære ændring(er). Er der inden for en 5-årig periode foretaget en matrikulær ændring, skal landinspektøren undersøge, om der er anvendt en uskadelighedsattest i den pågældende sag.

5 års fristen regnes fra den dato, hvor den matrikulære forandring er registreret i matriklen.

9. **Anvendelse af uskadelighedsattester ved udstykning**

Uskadelighedsattester kan fortsat anvendes ved udstykning, jf. tinglysningsloven § 22, stk. 7, der henviser til, at reglerne i tinglysningslovens § 23, stk. 3, også kan finde anvendelse ved udstykning.

Hvis der ønskes anvendt uskadelighedsattest ved en udstykning, bør denne indsendes samtidig med sagen.