



Uskadelighedsattester i ejerlejlighedssager

- en analyse og anbefaling til anvendelsen af
uskadelighedsattester vedr. ejerlejlighedsændringer

Afgangsprojekt på landinspektørstudiet, 10. semester

Casper Aagaard Madsen

Institut for Planlægning
Det Teknisk-Naturvidenskabelige Fakultet
Aalborg Universitet København

Forsidefoto af *Robert Thomason fra Visit Copenhagen*

Casper Aagaard Madsen

Uskadelighedsattester i ejerlejlighedssager

- en analyse og anbefaling til anvendelsen af
uskadelighedsattester vedr. ejerlejlighedsændringer

Abstract

This thesis deals with insignificant changes of condominium structures where the use of a specific certificate can ensure a smooth process, if the value of the transferred area is insignificant. The use of this certificate relating to condominiums is a very complex problem due to ownership structure where the owner, in addition to his apartment also has ownership of the property's common areas based on a distributional ratio. It is particularly this fact which hinders the use of this certificate, as the mortgagee also has a mortgage on the common area. Lacking a clear framework and proper guidelines for the use of this certificate, obscures the understanding of it on both supplier level and authority level.

Making relaxation endorsements for even smaller areas can in large owners' associations become so costly that the project will not be possible to realize profitable, so it will be shelved or not recorded – which law does not oblige one to do. This could mean that there are several unregistered physical changes that create legal uncertainty and false property records and assessments. Overall, this certificate for condominium cases has been lacking a distinct set of rules, which has resulted in difficult conditions associated with advising clients on potential projects.

The eGovernment Strategy 2011–2015 determines that all real properties shall be registered in a single register; The Cadastral Register. It is however not defined how this certificate should be used in the future or who has the authority to issue them. Therefore, it is an excellent opportunity to change practices and introduce a more robustly set of rules for what can be transferred with this certificate, which is precisely what this thesis focuses on.

Afgangsprojekt
Land Management
Landinspektørvidenskab

Titel:

Uskadelighedsattester i ejerlejlighedssager
- en analyse og anbefaling til anvendelsen af uskadelighedsattester vedr.
ejerlejlighedsændringer

Produceret af:

Casper Aagaard Madsen

Projektets omfang:

Oplagstal: 3

Antal sider: 111 (ekskl. bilag)

Bilag: 9

Afsluttet og afleveret: 10. juni 2015

Aalborg Universitet København
Skolen for Arkitektur Design og Planlægning
A.C. Meyers Vænge 15,
2450 København SV



Rapportens indhold er frit tilgængeligt, men publicering skal foregå med kildeangivelse og må kun ske efter aftale med forfatteren.

Forord

Nærværende afgangsprøve henvender sig til folk med interesse for ejendomsretlige problemstillinger, herunder i særdeleshed benyttelsen af uskadelighedsattester i ejerlejlighedssager.

Afgangsprøvet er udarbejdet af Casper Aagaard Madsen på landinspektøruddannelsens 10. semester med specialisering i Land Management, under Skolen for Arkitektur Design og Planlægning ved Aalborg Universitet København. Prøvet er udarbejdet i perioden fra den 1. februar 2015 til den 10. juni 2015, som besvarelse af semestrets studieordning.

Studieordningen indbyder til forskellige muligheder for projektudarbejdelse, og det mulige emnefelt er kun begrænset af de læringsmål, som er anført i studieordningerne. Semestrets hovedformål er at udvide den faglige læring opnået i løbet af studiet.

Da projektet omhandler benyttelsen af uskadelighedsattester i forbindelse med udvidelse af én eller flere eksisterende ejerlejligheder, har den studerende igennem projektperioden tilegnet sig viden om, hvad der ligger til grund for udstedelsen af uskadelighedsattester og hvordan Tinglysningsrettens praksis har udformet sig i praksis i forbindelse med uskadelighedsattester.

I løbet af projektperioden er der foretaget en række interviews af fagpersoner, som både har bidraget til diskussion og sparring, men ligeledes til udvidelse af forståelsesrammen af emnet samt delt ud af deres erfaringer. De afholdte interviews har udgjort en afgørende del af empiri til projektet. Jeg vil i denne forbindelse gerne rette en stor tak til følgende personer, som har stillet op til interview:

- Brian Pedersen og Mouna Blumenstaadt Andersen fra Tinglysningsretten for at give et indblik i sagsgangen og deres overvejelser i forbindelse med uskadelighedsattester
- Nils Nybro Eriksen, Landinspektør og partner ved AAKJAER Landinspektører i Aarhus
- Ulrik Thomsen, Landinspektør og partner ved Landinspektørkontoret Baatrup & Thomsen i Helsingør

- Lars Anton Jensen, Landinspektør
- Jesper Holm, Landinspektør ved Geopartner i København
- Jan Hübbe, Landinspektør og partner ved Jan Hübbe Landinspektører i København

Nævnte personer har bidraget til besvarelse af komplicerede spørgsmål og har i den forbindelse taget sig god tid til at forklare vanskelige forhold i forbindelse med såvel egen som Tinglysningsrettens praksis i relation til uskadighedsattester.

Der skal også lyde en tak til min vejleder Bent Hulegaard Jensen, landinspektør og partner ved Geopartner Landinspektører A/S samt Lektor ved Aalborg Universitet København.

Aalborg Universitet København, juni 2015

Casper Aagaard Madsen

Læsevejledning

Læsevejledningens formål er at skabe et overblik over nærværende afgangsprojekt for læseren. Der redegøres for semesterets officielle rammer samtidig med at afsnittet redegør for brugen af litteraturhenvisninger, kildehåndtering, referencer og lovbetegnelser benyttet i forbindelse med projektet.

Afgangsprojektets rammer

Nærværende afgangsprojekt er underlagt rammerne opstillet gennem studievejledningen, som er udledt af den gældende studieordning for Master's Programme (cand.geom.) in Surveying, Planning and Land Management ved Aalborg Universitet København (Studienævnet for Landinspektøruddannelsen, 2015, s. 1).

Studiets formålsparagraf, herunder de centrale kompetencemål, skal være opfyldt ved nærværende afgangsprojekt, idet det fungerer som afslutning på landinspektøruddannelsens overbygning Land Management. Formålsparagraffen indeholder en redegørelse af den viden, færdigheder samt kompetencer, som skal være opnået. Det er i studievejledningen anført, at ”afgangsprojektet kan få karakter af udviklingsarbejde, videreudvikling eller egentlig forskning” (Studienævnet for Landinspektøruddannelsen, 2015, s. 3). Dette afgangsprojekt omhandler videreudvikling af forståelsesrammen for brugen af uskadelighedsattester ved ejerlejlighedssager.

Formålet indfries ved, at den studerende gennem projektarbejdet har tilegnet sig forståelse for teorier, metoder inkl. empiriindsamling og relevansen af disse i forhold til den aktuelle problemstilling i en faglig kontekst. Derudover skal det gennem projektarbejdet vises, at den studerende kan redegøre og analysere samt forholde sig kritisk til de valgte faglige problemstillinger. På den måde bliver der skabt en helhedsforståelse for projektet i en faglig kontekst.

Kildehenvisninger

Der er løbende i rapporten henvist til forskellig litteratur til underbyggelse af tekstens indhold. Litteraturhenvisningerne er angivet efter Chicago-metoden. Referencen er, som metoden foreskriver, placeret i parentes og består af forfatterens efternavn eller institutionens navn samt et årstal for udgivelsen. Derudover vil sidetal ligeledes fremgå, hvis et sådan forefindes – eksempelvis (Blok, 1995, s. 8). Uddybende oplysninger er placeret bagerst i rapporten.

Litteraturhenvisninger i teksten kan være anført på tre måder alt efter, hvordan den benyttes; efter et afsnit, i et afsnit eller i en sætning. Såfremt litteraturhenvisningen står anført efter et punktum, refererer den til hele det foregående afsnit. Står henvisningen derimod før et punktum, refererer den til den foregående sætning og henviser en reference til et citat eller en delsætning er henvisningen angivet midt i sætningen. Citater anført i teksten vil foruden henvisning være markeret med kursiv og i anførelsestegn.

Anvendte forkortelser og titler

Ud over litteratur henvises også til en række love og bekendtgørelser i løbet af rapporten. For læsevenligheds skyld vil henvisningen i disse tilfælde referere til populærtitlen. Såfremt de tilhørende forarbejder anvendes, vil dette blive nævnt som forarbejderne til Ejerlejlighedsloven (eksempel, red.).

Ligeledes vil de anvendte ejendomsregistre og offentlige myndigheder blive refereret til via deres respektive populærtitler.

Retskildens titel	Populærtitel
Lovbekendtgørelse om ejerlejligheder (LBKG nr. 1713 af 16-12-2010)	Ejerlejlighedsloven
Bekendtgørelse af lov om tinglysning (LBKG nr. 158 af 09-03-2006)	Tinglysningsloven
Bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom) (BKG nr. 834 af 03-09-2009)	Tinglysningsbekendtgørelsen

Tabel 1: *Oversigt over den benyttede lovgivning i projektet*

Ejendomsregistre	Anvendelse i praksis
Tingbogen	Alle rettigheder vedrørende fast ejendom kan tinglyses i Tingbogen, f.eks adkomster og panteforhold samt byrder/servitutter.
Matriklen	Matriklen består af tre dele; et register, et kortværk og et målarkiv. Registret indeholder oplysninger om bl.a. areal og noteringer. Matrikelkortet er et juridisk kortværk, der visualiserer registrets oplysninger, og dermed sikrer en geografisk identifikation af jordstykker. Det er vigtigt at notere, at kortet er vejledende hvad angår skellenes geografiske placering. Målarkivet indeholder tidligere gældende matrikelkort, matrikelprotokoller, matrikulære sager, herunder mål-oplysninger.

Tabel 2: *Oversigt over benyttede ejendomsregistre og disses anvendelse*

Myndighed	Funktion i samfundet
Tinglysningsretten	Tinglysningsretten er en domstol i det danske retssamfund, som varetager alle tinglysninger. Oprettelsen heraf skete ved en digitalisering af tingbogen i 2009, hvor byretterne fik frataget ansvaret for tinglysning, som nu blev samlet ét sted. Al tinglysning er papirløst og det meste i den henseende er automatiseret – kun de mest komplicerede sager udtages til manuel behandling.
Geodatastyrelsen (GST)	Geodatastyrelsen (tidligere Kort- og Matrikelstyrelsen, red.) er en del af Miljøministeriet og fungerer som matrikelmyndighed i Danmark. Styrelsen administrerer store mængder georelaterede data, som f.eks. matrikeldata, som er med til at sikre, at ejendomsretten kan administreres.

Tabel 3: *Oversigt over de i projektet benævnte myndigheder og disses funktion*

Figurer og tabeller

Henvisninger til illustrationer, figurer og tabeller, er nummereret fortløbende for hvert kapitel i rapporten. Henvises der til figur 3.1, er det til den første figur i kapitel 3. Såfremt en figur ikke bærer en kilde, er den produceret af forfatteren.

Bilag

I forbindelse med projektudarbejdelsen er der udarbejdet en række bilag, som skal underbygge projektets indhold. Der bliver løbende igennem projektet refereret til disse på følgende måde ”se Bilag X”.

Billagene er organiseret sådan, at de bilag, der er med i rapporten, er materiale fremskaffet af forfatteren. De øvrige bilag, landsretskendelserne, forefindes på den vedlagte CD. Herpå findes ligeledes rådata fra spørgeskemaundersøgelsen.

Indhold

Indhold	ix
1 Indledning	1
1.1 Problemformulering	4
1.2 Projektafgrænsning	5
2 Metode og struktur	7
2.1 Projektets overordnede metode og struktur	7
2.2 Videnskabsteoretisk tilgang	11
2.3 Metodologi	12
I Deskriptiv analyse	19
3 Anvendelsen af uskadelighedsattester – med fokus på ejerlejligheder	21
3.1 Formålet med og lovgrundlaget for anvendelsen af uskadelighedsattester	22
3.2 Uskadelighedsattestens benyttelsesramme - jordstykker ktr. ejerlejligheder	25
3.3 Delkonklusion og opsamling til videre bearbejdning	35
II Problemanalyse	37
4 Problematikkens omfang og betydning	41
4.1 Omfanget af anvendte uskadelighedsattester	42
4.2 Tinglysningsrettens informationsniveau og praksis	43
4.3 Delkonklusion	47
5 Domstolsafgørelsernes indhold og betydning	49
5.1 V.L. B-2869-11	50

Indhold

5.2	V.L. B-3205-12	51
5.3	V.L. B-3206-12	52
5.4	V.L. B-3207-12	53
5.5	V.L. B-0917-13	54
5.6	V.L. B-0950-14	55
5.7	Opsamling på landsretskendelserne	57
5.8	Delkonklusion	60
6	Opfølgning på problematikken suppleret med interviewsvar	63
6.1	Baggrund for problematikken	63
6.2	Konfliktens konsekvenser	66
 III Diskussion og anbefaling		 69
7	Diskussion med henblik på anbefaling	71
7.1	Myndighedskompetence og landinspektørens rolle	72
7.2	Oplysningsbehovets betydning og nødvendighed	73
7.3	Regelforenkling – hvilke muligheder foreligger?	78
7.4	Opfølgning på de opstillede teser	81
8	Anbefaling til fremtidig anvendelse af uskadelighedsattester	83
8.1	Anbefaling til fremtidig myndighedskompetence	83
8.2	Anbefalinger til regelforenkling	84
8.3	Anbefaling til kortsigtet brug og opdateret proces	85
 IV Konklusion		 89
9	Konklusion	91
9.1	Projektets resultat kontra studieordningens formål	93
 Litteratur		 95
 Bilag		 95
A	Spørgeskemabesvarelser	97
B	Besøg hos Tinglysningsretten	107
C	Interview med Nils Nybro Eriksen	111

Indhold

D	Interview med Ulrik Thomsen	115
E	Interview med Lars Anton	119
F	Interview med Jan Hübbe	123
G	Interview med Jesper Holm	127
H	Samarbejde med Marianne Bo	129
I	Landsretskendelser	131
I.1	V.L. B-2869-11 fra Fuldmægtigen	131
I.2	V.L. B-1985-12	133
I.3	V.L. B-3205-12	137
I.4	V.L. B-3206-12	142
I.5	V.L. B-3207-12	147
I.6	V.L. B-0917-13	154
I.7	V.L. B-0950-14	159

Kapitel 1

Indledning

Der er de seneste 60 år kommet øget fokus på ejendomsdannelse og ejerlejligheder. Dette er sket i takt med, at befolkningen har oplevet større velstand og deraf øget økonomisk råderum sammenholdt med samfundsudviklingen, som har skabt et øget tryk på de større byer.

I starten af det 21. århundrede oplevede samfundet som følge af et stort økonomisk opsving og generelle gunstige forhold, store værdistigninger på boligmarkedet, hvilket medførte en voldsom bygge- og renoveringsaktivitet. Specielt omkring de større byer blev interessen for at udnytte og udvide værdistigningerne øget i takt med de voldsomme prisstigninger.

Den globale finansielle krises indtræden i 2008 havde også i Danmark store konsekvenser for bygge- og renoveringsaktiviteterne, men i takt med et stadigt voldsommere tryk på de store byer pga. massiv tilflytning, er arbejdet kommet i fulde omdrejninger igen. Denne tendens ser efter de seneste befolkningsfremskrivelser fra Danmarks Statistik ud til at fortsætte, idet de viser, at flere og flere vil bosætte sig i storbyerne. Som følge af den øgede befolkningstilvækst skal planlægningen ske på en ny og smartere måde, således at der er plads til flere mennesker på mindre plads. Herudover skal planlægningen ske på en bæredygtig måde, som er mere skånsom for miljøet. Alt dette er med til at øge mulighederne for, at de privatpraktiserende landinspektørers arbejde med rådgivning i ejendomsdannelses- og ejerlejlighedssager stiger.

Noget af den rådgivning som landinspektører udøver, er til private ejerlejlighedsejere og ejerlejlighedsforeninger, som ønsker at udvide en eksisterende lejlighed ved tilførelse af fællesareal – det kunne eksempelvis være et gammelt loftsrum der blev inddraget til en ekstra etage i en eksisterende lejlighed.

Ved arealoverførsel af fællesarealer til en enkelt ejerlejlighed i forbindelse med lejlighedsudvidelse er det nødvendigt at gennemføre en såkaldt relaxationsproces, hvor alle panthavere i ejendommens ejerlejligheder skal acceptere, at arealet

Kapitel 1. Indledning

udgår af deres pant. I de fleste tilfælde vil en sådan relaxationsproces være så dyr, at afgifter og administrationsgebyr overstiger værdien af det pågældende areal. Arealet vil desuden – højst sandsynlig – kun kunne gavne én lejlighed i ejendommen.

Denne problematik kan undgås, såfremt en privatpraktiserende landinspektør udfærdiger en såkaldt uskadelighedsattest, hvori han erklærer, at det pågældende areal er af ubetydelig værdi og kan udgå af pantet uden risiko for panthaver. Her opstår problematikken dog, idet Tinglysningsretten, som skal godkende og udstede uskadelighedsattesten, ikke opstiller og udsteder klare retningslinjer herfor og samtidig fører en restriktiv praksis. Reglen i tinglysningsloven § 23, stk. 3 er ellers indført med henblik på en enkel og smidig gennemførelse af mindre sager om arealoverførsel, hvor man samtidig varetager hensynet til panthaverne.

Landinspektørbranchen er af denne årsag utilfreds med Tinglysningsrettens aggeren i sager vedr. udstedelse af uskadelighedsattester til ændring af ejerlejlighedsopdelinger. Tinglysningsretten har en meget restriktiv praksis, hvor der er manglende gennemsigtighed i Tinglysningsrettens afgørelser.

Der er ikke opsat grænser for, hvad der er muligt at overføre med uskadelighedsattest og hvad der ikke er i ejerlejlighedssager – og der er ej heller udsigt til sådanne. Så hvad skal der til, for at løse problematikken og komme videre?

Ifølge tinglysningsbekendtgørelsens § 35 er det Tinglysningsretten, som påser, om betingelserne for anvendelse af uskadelighedsattest er opfyldt i forbindelse med ændring af ejerlejligheder. Tinglysningsretten skal varetage panthavernes interesse. Disse må siges at være en væsentlig del af samfundets økonomi, hvorfor de udfører et konkret skøn fra sag til sag ud fra de af landinspektøren opgivne oplysninger.

Praktiserende landinspektører har siden tinglysningsreformen i 2009 oplevet en yderst restriktiv praksis og holdning fra Tinglysningsrettens side når det kommer til tiltrædelse af uskadelighedsattester i forbindelse med ændring af ejerlejlighedsopdelinger. Samtidig har der været et øget krav om oplysninger om den samlede ejendom ved fraskillelse af fællesareal. Dette har de senere år medført et større fokus på problematikken hos flere landinspektører, som vælger at kære (anke, red.) uskadelighedsattestssagen til Vestre Landsret for at få belyst, hvad Tinglysningsretten kan eller skal acceptere.

Tinglysningsrettens praksis i forbindelse med udstedelse af uskadelighedsattester bidrager ikke til en bedre forståelse eller mere faste rammer – snarere tværtimod; den skaber større tvivl for de involverede parter, at man på trods af gentagne afgørelser fra Vestre Landsret stadig har problemer med at få uskadelighedsattester gennemført.

Det har ikke været muligt at få Tinglysningsretten til at oplyse, hvilke rammer der internt anvendes for tiltrædelse af uskadelighedsattester. Det har gjort det næsten umuligt for landinspektøren at rådgive om muligheden for uskadelighedsattest i forbindelse med et konkret projekt – en mulighed, der ofte er behov for at afklare før investering i ombygningen påbegyndes.

Uskadelighedsattester er vigtige på flere måder i forbindelse med ejerlejlighedsændringer. Ved inddragelse af fællesareal under en ejerlejlighed kan det efter de nuværende regler være dyrt at foretage relaxsation af samtlige pantehæftelser i de øvrige ejerlejligheder, og ofte vil denne udgift slet ikke stå mål med den forbedring ejerlejligheden får (oftest koster det en stor portion penge at lave de nødvendige ændringer af det hidtil uudnyttede rum – eksempelvis loftrum). Det betyder først og fremmest, at mange projekter opgives, men det kan også betyde, at foretagne bygningsforandringer ikke følges op af rettet ejerlejlighedsregistrering i tingbogen. Idet der ikke er pligt hertil i det danske retssystem, kan mange fristes til at lave ændringen uden at anmelde den.

En af konsekvenserne herved kan være, at der over tid skabes usikre retstilstande, uklarheder mht. ejendomsret og fejlagtige registre, som medfører forkerte ejendomsvurderinger. Dette er et godt incitament til at finde en løsning på konflikten.

Relaxsationer er gennemførlige, men tidskrævende og bekostelige på grund af den påkrævede arbejdstid, tinglysningsafgift og gebyr til kreditforeningerne. Derfor vil et velfungerende og gennemsigtigt system, hvor landinspektørerne ved, hvad de kan forholde sig til ved rådgivning om ejerlejlighedsudvidelser ved køb af fællesareal være en stor fordel.

Reglen i tinglysningslovens § 23, stk. 3 bør derfor tydeliggøres for landinspektørerne og der bør samtidig skabes en ordning, som muliggør, at mindre sager om arealoverførsel kan gennemføres på en enkel, smidig og omkostningsbesparende måde, som samtidig sikre, at panthavernes interesser behørigt beskyttes.

På baggrund af ovenstående er der behov for tilvejebringelsen af en anbefaling til landinspektørerne om, hvad de skal oplyse til Tinglysningsretten i disse sager samt på hvilke vilkår man kan forvente uskadelighedsattesten tiltrådt. Med en sådan anbefaling vil man være sikker på at oplyse Tinglysningsretten til fulde, og dermed give Tinglysningsretten det bedst mulige grundlag for tiltrædelse af uskadelighedsattester. Samtidig hermed vil de privatpraktiserende landinspektører være fuldt orienterede om, hvilke rammer og vilkår der gør sig gældende i ansøgningsprocessen.

Ydermere vil det være interessant at undersøge og klarlægge, hvad der kan medvirke til, at problematikken bliver løst på den lange bane, så man i fremtiden vil være fri for at skulle gætte sig frem til, om man kan anvende

Kapitel 1. Indledning

uskadelighedsattest i konkrete projekter og dermed give en bedre rådgivning til kunden.

Emnet ejerlejligheder er yderst relevant som led i landinspektøruddannelsen, da der i forbindelse med opdeling og ændring i ejerlejligheder er et stort behov for rådgivning om ejendomsmæssige forhold, udvikling og lovenes anvendelse – både tinglysningsloven og ejerlejlighedsloven. Derudover er ejerlejlighedsopdelingen en del af monopolarbejdet for den praktiserende landinspektør.

Emnet uskadelighedsattester er interessant at undersøge, idet der er tale om et nyt empirisk område, som endnu ikke teoretisk er kortlagt. Samtidig hermed vækker problemstillingen undren, idet man kan have en tendens til at tænke “*her er noget, som ikke stemmer*”. Dette pga. de mange betænkeligheder Tinglysningsretten øjensynligt har ved at udstede uskadelighedsattester, hvilket vækker harme hos landinspektørbranchen.

Dette sammenholdt med det faktum, at ejerlejligheder og pant i sådanne er en vigtig del af samfundet, gør emnet uskadelighedsattester yderst interessant at få et større indblik i og på den måde medvirke til en fremtidig løsning på problemet.

1.1 Problemformulering

Indledningen hentyder til, at der i det moderne samfund er sket store forandringer i relation til ejerlejlighedsregistrering og behovet for en mere moderne tilgang til ejerlejlighedsændringer. Tinglysningsretten som retsinstant er tilsyneladende ikke fulgt med udviklingen, hvilket har udmøntet sig i en, efter landinspektørernes mening, restriktiv praksis. På baggrund heraf konkretiseres følgende problemformulering:

“Hvorfor er anvendelsen af uskadelighedsattester essentiel i ejerlejlighedsager, hvad er problematikken bag og er det muligt at fastlægge, hvilke forhold der skal tages i betragtning ved ansøgning om uskadelighedsattest? Disse spørgsmål analyseres og skal give en mere nuanceret forståelse af landinspektørernes oplevelse af den kløft der opleves mellem Tinglysningsretten og landinspektørbranchen samt give anbefalinger til brug i fremtiden.”

Indgangsvinklen til projektet er, at der gennem et praktikophold på forrige semester er opstået en fornemmelse af, at der er en række centrale forhold, der skal lægges vægt på i forbindelse med ansøgning om uskadelighedsattest til Tinglysningsretten. Der synes dog samtidig ikke at være klarhed over hvilke præcist og under hvilke rammer der kan ansøges.

Projektafgrænsning

Formålet med dette projekts er derfor at fastlægge klare rammer for fremtidige ansøgninger om uskadeliighedsattester. Dette vil udmønte sig i en anbefaling til landinspektørerne, hvoraf det fremgår, hvilke forhold der skal tages i betragtning ved fremtidige ansøgninger. Det kan f.eks. være hvilke parametre man skal lægge vægt på, men også hvilke – mere eller mindre faste – regler der er på området. Derudover vil der ligeledes være en anbefaling til, hvilke regelændringer der er nødvendige for at skabe gennemsigtighed og sammenhæng i processen.

Problemformuleringen kan i dette projekt ikke stå alene, hvorfor det som supplement er nødvendigt at opstille nogle underspørgsmål. Projektets problemformulering vil blive besvaret gennem besvarelserne på underspørgsmålene og yderligere problemstillinger udledt heraf i de indledende analyser.

Underspørgsmål:

- Hvad ligger til grund for problematikken og en beskrivelse af denne?
- Hvad er hhv. Tinglysningsrettens og landinspektørernes roller i disse sager?
- Hvad er hhv. Tinglysningsrettens og landinspektørernes opfattelse af problematikken?
- Er der sammenhæng mellem landinspektørernes holdning og Tinglysningsrettens adfærd?
- Hvorfor er der overhovedet et problem, når ikke uskadeliighedsattester hos Geodatastyrelsen skaber problemer?

1.2 Projektafgrænsning

Benyttelsen af uskadeliighedsattester kan komme på tale ved flere former for matrikulære sager og ejerlejlighedsændringer; f.eks. ved inddragelse af fællesarealer eller ved overtagelse af areal fra en ejerlejlighed til en anden.

Nærværende afgangsprojekt fokuserer udelukkende på problematikken om uskadeliighedsattester ved tilførsel af fællesareal, da det er i disse tilfælde, at relaksationsomkostningerne kan overstige værdien af det tilførte areal og der for alvor kan være tale om komplekse sager.

Kapitel 2

Metode og struktur

Dette kapitel har til formål at beskrive og diskutere valget af de i projektet anvendte metoder og skal dermed retfærdiggøre analysernes og projektets videnskabelige gyldighed.

Indledningsvis beskrives formålet med de enkelte elementer af projektet for at give læseren et indblik i projektets opbygning og sammenhæng. Dernæst beskrives den videnskabsteoretiske tilgang til projektet og projektets metodiske overvejelser diskuteres. Måden hvorpå undersøgelsens data er indsamlet, samt hvordan de er bearbejdet og analyseret for at besvare projektets problemformulering, vil ligeledes blive diskuteret.

Dermed bliver den metodiske tilgang til projektet fremlagt. Dette er grundlaget for i sidste ende at kunne besvare den opstillede problemformulering. Metode-diskussionen er dokumentationen for, at undersøgelsens konklusioner har en acceptabel videnskabelig kvalitet.

I forlængelse heraf redegøres for den indsamlede empiri, herunder hvordan denne understøtter analysearbejdet.

2.1 Projektets overordnede metode og struktur

Projektet er opbygget efter grundprincipperne fra ABC-modellen, som er en treleddet model, der omfatter en indledende del, en analyserende del og afslutningsvis en konkluderende del (Aunsborg *et al.*, 2012). I den analyserende del kan delanalyser, som vil være bygget op på samme måde, fremkomme. ABC-modellen ser således ud:

Kapitel 2. Metode og struktur

- A) Indledende del
- B) Analyserende del
 - a) Indledende del
 - b) Analyserende del
 - c) Konkluderende del
- C) Konkluderende del

Projektet første del består af en indledning, som sætter rammen for projektet, herunder rammerne for analyserne. I den indledende del redegøres for projektets problemstilling, som leder frem til problemformuleringen. Projektets anden del analyserer problemerne og projektets tredje del indeholder analysernes resultater og giver derigennem svar på projektets problemformulering.

Projektets problemstilling præsenteres i indledningen, hvor den sættes ind i en faglig og samfundsmæssig kontekst. I indledningen beskrives den umiddelbart kendte viden om uskadeliighedsattester. Ud fra denne viden opnås en ny forståelsesramme, og fortolkning, som fastlægger problemstillinger inden for emnet, kan således gennemføres. Det resulterer i projektets problemformulering, som er projektets omdrejningspunkt. Problemformuleringen åbner op for yderligere undersøgelsespå, der skal klarlægges gennem de senere analyser.

Den deskriptive analyses empiriske undersøgelser af dels lovgrundlaget for udstedelse af uskadeliighedsattester og dels karakteristika af en uskadeliighedsattest skaber grundlaget for de senere analyser og indikerer samtidig i hvilken retning projektet skal udvikle sig. Det er her vigtigt at få fastlagt, hvordan og hvornår man benytter uskadeliighedsattester og hvilke fordele det medfører at kunne benytte en uskadeliighedsattest ved ændring af den eksisterende ejerlejlighedsopdeling.

Projektets centrale problemstilling er de praktiserende landinspektørers utilfredshed med Tinglysningsrettens behandling af ansøgninger om uskadeliighedsattester. Dette skal belyses i problemanalysen. De manglende retningslinjer og den restriktive praksis fra Tinglysningsrettens side har skabt uro, undren og utilfredshed i branchen, idet landinspektørerne føler sig forbigået og tilsidesat. Dette rejser spørgsmålene; Hvor stort er omfanget af dette problem i virkeligheden og hvad ligger der bag tankerne fra de praktiserende landinspektører? Til belysning heraf er en større mængde data vedr. antallet af sager om uskadeliighedsattester indsamlet. Disse er efterfølgende behandlet og bearbejdet til svar på spørgsmålene samt til videre undersøgelse og behandling i diskussionen.

Det bliver hurtigt klart, at den nødvendige viden ikke alene kan opnås gennem de skrevne kilder. Der anlægges derfor en mere praktisk tilgang i form

Projektets overordnede metode og struktur

af mindre casestudier, samtidig med, at der udføres en række interviews af relevante fagpersoner. Gennem interviewene finder en dialog sted, hvorved ny viden opdages. Derved skabes en ny forståelsesramme, og en fortolkning gennemføres til gavn for det endelige resultat.

For yderligere undersøgelse af de centrale problemstillinger indeholder hovedanalysens anden del et stringent og systematisk casestudie af konkrete domsstolsafgørelser vedr. anvendelsen af uskedelighedsattester. Der foretages delanalyser af disse cases med baggrund i de forskellige afgørelser samt det kendskab, som de litterære studier af uskedelighedsattester har givet. Med casestudierne skabes overblik over, hvilke forhold der gør sig gældende ved tildeling af uskedelighedsattest samt belæg for, at kunne opstille parametre til fremtidig ansøgning.

Denne del har stor betydning for projektets resultat i og med, at det er herigennem det fastlægges, hvilke parametre og grænser man fra Vestre Landsrets side ligger vægt på i afgørelserne. På den måde bliver det fastlagt, hvor man fra højere instans' side har sit fokus i sådanne sager og den fastlagte retspraksis, som Tinglysningssretten efterfølgende skal følge.

Med udgangspunkt i resultaterne fra analyserne og den indsamlede empiri fra de afholdte interviews samt litteraturstudierne, vil diskussionen omhandle de centrale problemer, ansøgning om uskedelighedsattest bibringer. Det vil også heri blive diskuteret, hvilke forhold der kan tages med videre til de endelige anbefalinger.

Diskussionen er et meget centralt kapitel i dette afgangsprøje, da det omfatter de nødvendige overvejelser og hensyn, der skal tages, hvis man i fremtiden skal gribe processen med uskedelighedsattester anderledes an.

Som afslutning på projektet opsummeres projektets resultater i en samlet konklusion. Konklusionen har til formål at besvare problemformuleringen og dermed afrunde projektet.

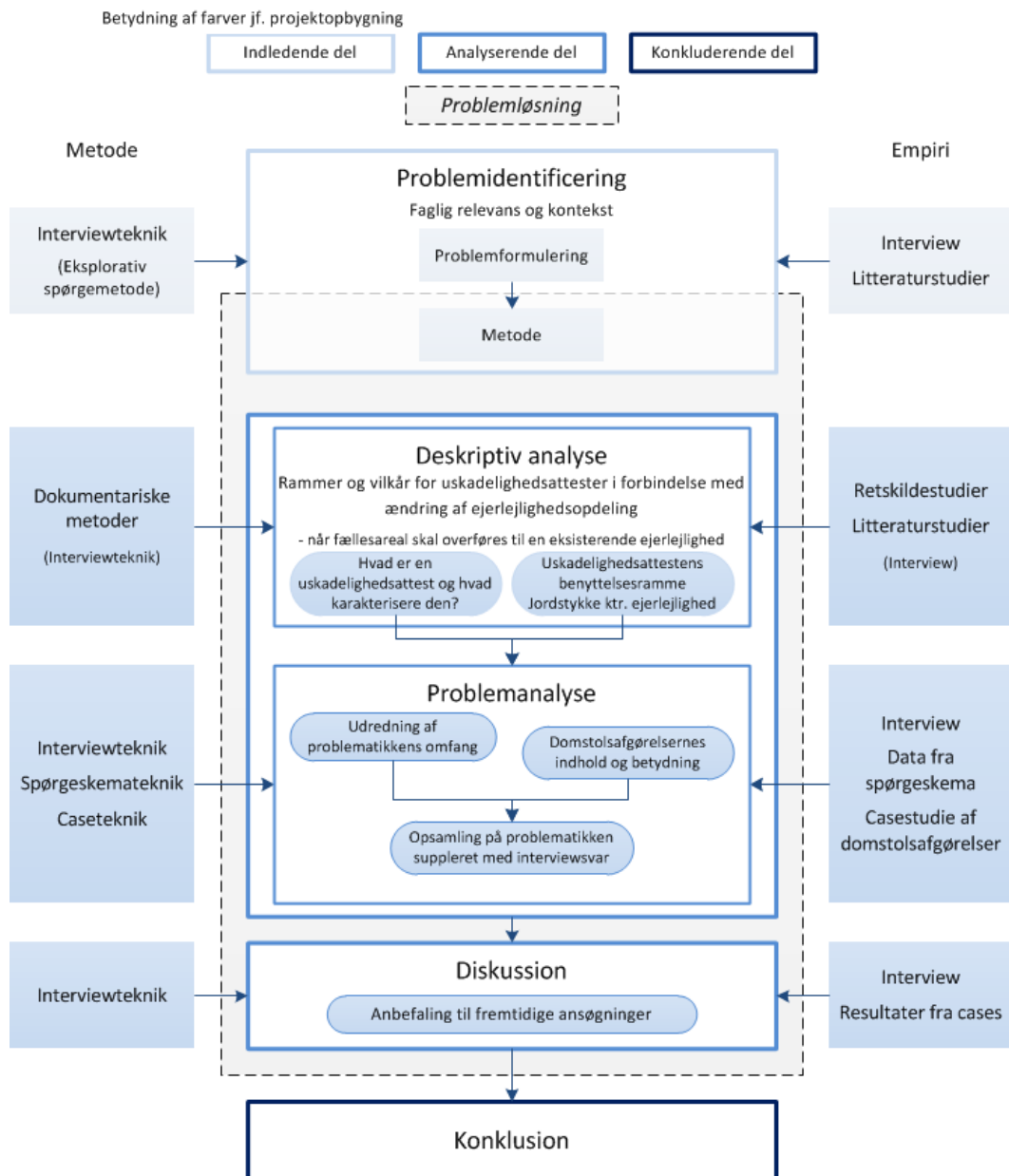
I strukturdiagrammet, se figur 2.1 på den følgende side, er projektets opbygning og flow visualiseret. Strukturdiagrammet viser tydeligt den overordnede metodestruktur samt hvordan ABC-modellen er inkorporeret i projektet. Samtidig fremgår det, hvor de enkelte metoder og empiri har indvirkning på projektet.

Den deskriptive skrivemetode

Den deskriptive skrivemetode (redegørende analyse) benyttes i projektets første analysedel. Her integrerer man redegørelse med analyse i en fortløbende skriveproces. Den deskriptive skrivemetode er valgt, fordi projektets problemstilling er forholdsvis kompleks samt for at opnå den størst mulige grad af læsevenlighed. Grundet emnets kompleksitet er det vigtigt at fastholde en skarp

Kapitel 2. Metode og struktur

opdeling mellem redegørelse og analyse, hvilket den deskriptive skrivemetode er behjælpelig med.



Figur 2.1: Strukturdiagram

Den klassisk-empiriske skrivemetode

Projektets anden analysedel er opbygget efter den klassisk-empiriske skrivemetode, hvor en klar adskillelse mellem de redegørende og analyserende forhold forekommer. Her redegøres først for alle relevante faktuelle forhold, som skal danne grundlag for analysen, hvorefter analysen gennemføres.

2.2 Videnskabsteoretisk tilgang

Projektet er overordnet opbygget efter en hermeneutisk tilgang, hvorefter det antages, at man ikke starter på bar bund når man som menneske skal forstå noget nyt. Den allerede eksisterende viden benyttes til at fortolke den nye viden, man opnår igennem sin forskning (Ebdrup, 2012). Ved hjælp af den eksisterende samt nye viden – samt fortolkningen heraf – skabes en ny forforståelse. Den nye forforståelse kan nu bruges til at fortolke mere viden, hvorefter ny forforståelse opnås. (Ebdrup, 2012)

“Den filosofiske hermeneutik siger, at alt i erkendelsens verden er en fortolkning. . .” (Ebdrup, 2012)

Hermeneutikken rejser nogle hovedspørgsmål, som f.eks., hvad forståelse er og hvordan man kan opnå forståelse (Martinsen & Norlyk, 2011, s. 64). Derudover vil man gennem en hermeneutisk analyse bevæge sig fra en konkret beskrivelse til en meningsfortolkning, som gengiver en ny forståelse af, hvordan mennesket erfarer sin viden og anskuer problematikken (Martinsen & Norlyk, 2011, s. 67). I en hermeneutisk analyse inddrages teori i et direkte samspil med de indsamlede informationer (Harboe, 2009, s. 113).

På baggrund af ovenstående er hermeneutikken en ideel tilgang til projektet, idet der herigennem dels fortolkes på såvel spørgeskemaets givne svar, de indsamlede data fra interviews som på casestudiet af kæresager. Samtidig med, bliver der sat fokus på sammenhængen, situationen og konteksten, hvori problemstillingen udspiller sig. Det er i analysearbejdet ønsket, at beskrive den betydning, landinspektører tilskriver problematikken og give en ny og dybere forståelse af fænomenet uskadelighedsattester.

Projektet anvender også eksisterende viden, og dermed en forforståelse. Den eksisterende viden kommer dels fra studiet og dels fra faglige erfaringer på job og i virksomhedspraktik, hvilket naturligvis påvirker indgangsvinklen til projektet. I forlængelse heraf vil ny viden og forforståelse blive opbygget.

Som et supplement til hermeneutikken anvendes endvidere fænomenologi som videnskabelig metode og tilgang. Med fænomenologi forstås, at de fundamentale

Kapitel 2. Metode og struktur

principper, vi mennesker oplever, i en subjektiv livsverden, påvirker vores handlinger (Andersen, 2009, s. 162). Ønsket med fænomenologien er at opbygge et erkendelsesteoretisk fundament ved at sætte fokus på menneskets erfaring af fænomener. Inden for fænomenologien undersøges et fænomen fra menneskets livsverden, som der herefter opnås en erfaring. Dermed beskrives essensen af fænomenet, som kan ligge til grund for videre undersøgelser. (Martinsen & Norlyk, 2011, s. 64) I dette projekt undersøges fænomenet anvendelsen af uskadelighedsattester i ejerlejlighedssager. Fænomenet observeres gennem flere mindre casestudier af kæresager og gennemførelse af interviews, hvorved der opnås en større forståelse for fænomenet til videre bearbejdning. I interviewet bibringer både intervieweren og den person der interviewes hver sin forforståelse, som intervieweren fortolker og benytter fremadrettet, evt. til lignende typer arbejde senere i projektet. (Andersen, 2009, s. 172)

2.3 Metodologi

Projektets problemformulering antyder, at den traditionelle procedure ved ansøgning om uskadelighedsattest i visse henseender har mødt nogle begrænsninger i form af en uigennemsigtig sagsbehandling med ikke definerbare krav til udstedelsen af uskadelighedsattester samt en restriktiv sagsbehandling, som ikke er fulgt med samfundsudviklingen.

Ønsket med projektet er at undersøge, hvilke parametre der gør sig gældende ved ansøgning om uskadelighedsattest for derigennem at fastlægge, hvilke parametre man bør tage i betragtning samt med hvilken vægt ved fremtidige ansøgninger. Derudover er det ønskeligt at fastlægge problematikken omfang samt se på fremtidsperspektivet for uskadelighedsattester. Det vil ligeledes være interessant at undersøge, hvilken indflydelse den eventuelle øgede mulighed for benyttelse af uskadelighedsattester - i forbindelse med udvidelse af ejerlejligheder – kan have for ejendomsudviklingen.

Til belysning af problemstillingen benyttes forskellige empiriske værker og videnskabelige metoder samt dertilhørende data. Valg af metode baseres på “formålet med undersøgelsen, den opstillede problemstilling og det empiriske grundlag” (Andersen, 2009, s. 63). Der findes forskellige perspektiver og tilgange, som kan anvendes i det omfang, der er meningsmæssig overensstemmelse mellem den givne problemstilling og konteksten, hvori den optræder. En diskussion af de valgte tilgange samt hvorfor netop disse er valgt vil følge herefter.

Der er ligeledes et behov for at indhente og behandle en række data af forskellig karakter. Disse data er indsamlet ved hjælp af forskellige metoder, som primært omfatter kvalitative metoder, som suppleres af kvantitative metoder.

Metodologi

Projektet inkluderer både kvantitative og kvalitative metoder, som hver har deres styrker og sammen fungerer med en forbedrende effekt, idet det ofte først er gennem de kvalitative data, at meningen med de kvantitative frekvenser og korrelationer bliver anskuelige (Harboe, 2009, s. 36).

Som eksempel herpå ville det ikke give mening at oplyse læseren om, at 65 % af landinspektørerne mener, at Tinglysningssretten har et for lavt informationsniveau, hvis ikke læseren samtidig hører om problemerne gennem et kvalitativt interview. Dermed anskueliggøres de kvantitative data gennem de kvalitativt indsamlede data.

De ovenfor nævnte overordnede metoder suppleres af både dokumentariske og spørgende metoder. De dokumentariske metoder iagttager indirekte fænomenet uskadethedsattester gennem skrevne og mundtlige kilder, hvorimod de spørgende metoder undersøger eksperteres indstilling, holdninger og oplevelser om uskadethedsattester.

De spørgende metoder danner det primære grundlag for projektets dataindsamling, idet ingen litteratur foreligger på området. De indsamlede data består af interviews, både i form af kvalitative interviews med nøglepersoner og en mere kvantitativ interviewundersøgelse blandt landinspektørkontorer i form af en spørgeskemaundersøgelse.

Inden for emnet ejerlejligheder findes et stort og ikke ubetydeligt problem i form af manglende opdateret litteratur, hvilket kommer fint til udtryk i Peter Bloks bog Ejerlejligheder (3. udgave) fra 1995 (Blok, 1995):

“Bortset fra enkelte tidsskriftartikler vedrørende specielle spørgsmål er der ikke ud over denne bog fremkommet nogen mere dybdegående dansk juridisk litteratur om ejerlejligheder” (Blok, 1995, s. 20)

Selvom denne bog er fra 1995 er scenariet fortsat det samme, eftersom Peter Bloks bog ikke senere er fornyet ligesom der ej heller er kommet ny litteratur på området, da uskadethedsattester er et specielt spørgsmål inden for ejerlejligheder findes kun enkelte artikler på området og ikke noget litteratur i lærebøger.

De empiriske værkers rolle er at bidrage til analytisk forståelse af, hvilke tanker og bevæggrunde der ligger til grund for vigtigheden af uskadethedsattester. Vigtigst er dog, at det skal skabe en forståelse for og kendskab til processen for uskadethedsattester samt de gældende regler på området. Dette kendskab skal ligge til grund for de senere analyser.

For at opnå det bedste resultat ville det være ideelt at komme/være i besiddelse af data omhandlende:

Kapitel 2. Metode og struktur

- Data vedr. antallet af ansøgte uskadelighedsattester, samt et statistisk overblik over udfaldet af disse – er uskadelighedsattesterne blevet tiltrådt eller afvist og er de i sidstnævnte tilfælde blevet køret?
- Konkrete afgørelser og sager omhandlende brugen af uskadelighedsattester i forbindelse med køb af fællesarealer til udvidelse af én eller flere ejerlejligheder
- Udtalelser, holdninger og erfaringer fra de daglige brugere af tinglysnings-systemet (landinspektører) samt Tinglysningsrettens egne erfaringer og syn på uskadelighedsattester

Disse data skal dels danne et repræsentativt indblik i problematikens omfang samt overblik over de generelle tendenser i ejerlejlighedssager med uskadelighedsattester. Derudover skal data give dybde til analyserne af udviklingstendenserne i Tinglysningsrettens udstedelse af uskadelighedsattester, samt skabe overblik over, hvilke parametre, der bliver lagt vægt på ved udstedelse af uskadelighedsattester.

Det har desværre ikke i fuld udstrækning været muligt at opnå de ønskede data, idet hverken Tinglysningsretten eller Vestre Landsret ligger inde med data eller statistik omhandlende de indkomne sager eller disses udfald.

2.3.1 Empiri-/dataindsamling

Som nævnt ovenfor er der til projektet indsamlet forskellig empiri og data for at skabe den nødvendige baggrundsviden og fundament for at kunne redegøre for og analysere problemstillingen. Den indsamlede empiri og data omfatter følgende:

- Retskilder
- Cases
- Publikationer, artikler mv.
- Interviews og spørgeskema

Som i alle andre tilfælde ved benyttelse af eksisterende viden og dataindsamling, er det vigtigt at forholde sig til disse i et kildekritisk perspektiv. Først og fremmest af hvem samt hvorfor det givne materiale er fremstillet og hvad man skal bruge det til. Derudover er det vigtigt at sondre mellem primær og sekundær empiri. Forskellen på disse er, at primær empiri indsamles af forfatteren til et bestemt formål, mens sekundær empiri er allerede eksisterende materiale indsamlet af andre årsager (Harboe, 2009, s. 59-60). Omsat til dette afgangsprøje vil det sige, at bearbejdning af rådata fra spørgeskemaundersøgelsen samt interviews af nøglepersoner er primære kilder, mens publikationer og afgørelser er sekundære.

Retskilder

Da uskadelighedsattester udstedes med hjemmel i lov har det været af afgørende betydning indgående at arbejde med de givne retskilder for herigennem at opnå en forståelse af de regler, som ligger til grund for udstedelsen af og forholdene omkring sager om uskadelighedsattester. Dette ligeledes for at kunne bearbejde de juridiske problemstillinger forbundet hermed. Derfor er de relevante regler for projektets problemstilling identificeret og fortolket på. Arbejdet har både omfattet gældende samt tidligere lovgivning, samt forarbejder og betænkninger.

Ud over lovgivningen har retspraksis også været en vigtig retskilde. Dette for at forstå, hvordan lovgivningen har udmøntet sig i praksis, samt hvorvidt der i bestemte henseender er skabt præcedens.

Cases

For at indsamle data foretages et casestudie af en række afgørelser fra Vestre Landsret. Casestudiet skal opspore eventuelle sammenlignelighedsgrundlag og problemstillinger inden for det udpegede felt. Casestudiet foretager en analyse af de enkelte afgørelser, og fokus vil være på de kvalitative metoder for herigennem at få de individuelle forhold frem. Til at supplere de kvalitative metoder foretages en analyse af flere afgørelser med det formål, at gøre resultaterne generaliserbare og repræsentative.

Publikationer mv.

Gennem hele projektarbejdet, dog særligt i det indledende arbejde samt analysearbejdet, er der foretaget et bredt litteraturstudie af publikationer, artikler og anden litteratur, som behandler projektets centrale problematikker, og som alle bidrager med dybde og inputs til rapportens enkelte dele.

Interview og spørgeskema

Da litteraturen på området er ikke-eksisterende, har projektets dataindsamling hovedsagligt bestået af interviews, både i form af kvalitative interviews med nøglepersoner og en mere kvantitativ enqueteundersøgelse blandt Danmarks landinspektørkontorer i form af et spørgeskema. Som metode er interviews benyttet, idet man i praksis karakteriserer de spørgende metoder som de fornemmeste kilder til ny viden (Andersen, 2009, s. 71).

Herunder beskrives interviewtilgangen til de forskellige interviews samt hvorledes disse er anvendt i projektet.

Kvalitative interview

I løbet af projektperioden er der blevet foretaget interviews af en række centrale personer inden for problemfeltet. Et kvalitativt interview er ikke det samme som en dagligdags samtale, idet interviewet har en bestemt struktur og formål, hvor interviewerens ønsker at indhente informationer om interviewpersonens viden, erfaringer og holdninger til emnet. Det kvalitative interview går ud over den spontane udveksling af synspunkter som finder sted i en dagligdags samtale. Det kvalitative interview bliver dermed til en omhyggeligt udspørgende og lyttende metode, som har til formål at tilvejebringe en grundigt efterprøvet viden hos interviewpersonen. (Andersen, 2009, s. 68–72)

Udvælgelsen af interviewpersoner er sket på baggrund af faglig viden og position i det faglige felt, idet denne viden ikke har været mulig at indhente på anden vis. Der er blevet foretaget interviews af følgende personer:

- Nils Nybro Eriksen fra AAKJAER Landinspektører
- Ulrik Thomsen fra Landinspektørkontoret Baatrup & Thomsen
- Lars Anton Jensen, Praktiserende landinspektør i København
- Jesper Holm fra Geopartner i København
- Jan Hübbe fra Landinspektør Jan Hübbe

I teorien er mange former for indgangsvinkler til et interview beskrevet (Andersen, 2009, s. 71). Til trods herfor er alle interviews i projektet gennemført på samme måde. Interviewet har fra starten en relativ fast struktur, som dog kan fraviges såfremt det er hensigtsmæssigt i forhold til de konkrete svar, da der ligeledes er mulighed for at stille nye, ikke planlagte, spørgsmål undervejs som opfølgning eller reaktion fra interviewpersonen. På denne måde tilpasses det enkelte interviews forløb, hvilket skaber det bedst mulige resultat. De foretagne interviews er derfor ikke blevet afholdt med en stram struktur eller standardisering, men har kørt efter princippet om det individuelle semi-strukturerede interview. (Andersen, 2009, s. 71–73)

Hovedformålet med de foretagne interviews har været at opnå en viden om den enkelte fagpersoners erfaring om og fokus på uskadelighedsattester. Det har også været formålet at indsamle grundlæggende viden, hvorfor eksplorative spørgsmål er blevet anvendt. Dette har særligt været med til at skabe indgangsvinklen til projektet.

Referater fra samtlige interviews forefindes i bilag C, D, E, F og G, som samtidig indeholder en præsentation af interviewpersonerne.

Udover de afholdte interview har Marianne Bo fra LIFA Landinspektører været en stor del af projektets udarbejdelse. Marianne var i forbindelse med praktikperioden hos *Landinspektørfirmaet Bo, Boe & Kjær* (nu LIFA, red.) med til at

besvare vanskelige spørgsmål om emnet ejerlejligheder og uskadelighedsattester. Et kort oprids heraf forefindes i bilag H

Kvantitative interview

Der er blevet udført en enquete blandt landinspektører i Danmark, hvor der igennem spørgeskemaerne er blevet indhentet en lang række sammenlignelige og generaliserbare data samt holdninger til problemstillingen. Til forskel fra det kvalitative interview er den kvantitative fremgangsmåde ideel til at kvantificere målbare informationer om problemstillingen, som kan behandles statistisk (Andersen, 2009, s. 72). Dette er formålet med enqueteundersøgelsen. For at opnå disse sammenlignelige og generaliserbare data er det nødvendigt at opbygge et meget struktureret og standardiseret spørgeskema.

Det er valgt at foretage en spørgeskemaundersøgelse for dermed at kunne skabe et overblik over problematikens omfang taget i betragtning af, at der ikke føres nogen form for statistik på området. Samtidig hermed skal det give et indblik i landinspektørernes generelle indtryk af Tinglysningsrettens informationsniveau.

Del I

Deskriptiv analyse

Kapitel 3

Anvendelsen af uskadelighedsattester – med fokus på ejerlejligheder

Nærværende kapitel fungerer som en deskriptiv analyse, hvis formål er at oparbejde baggrundsviden om uskadelighedsattester og opnå en dybere forståelse af problematikken, for derigennem at kunne finde frem til kernen i problemet og opstille spørgsmål til videre bearbejdelse.

For at opnå det fulde indblik i problematikken er det vigtigt at fastlægge rammerne og vilkårene for anvendelsen af uskadelighedsattester ved ændring af ejerlejlighedsopdelinger, når fællesareal skal overføres til én eller flere eksisterende ejerlejligheder. Det vil derfor blive undersøgt, hvordan samt hvornår uskadelighedsattest kan benyttes, og hvilke fordele og ulemper det medfører at kunne benytte en sådan.

Undersøgelserne skaber grundlaget for projektets senere analyser og indikerer samtidig, hvilke problemer og udfordringer området indeholder. Dermed er disse undersøgelser med til at udpege, i hvilken retning projektet fremadrettet skal udvikle sig.

Analysen er bygget således op, at uskadelighedsattesters karakteristika, baggrunden for deres udstedelse samt relevante aktører og deres rolle vil blive beskrevet. Uskadelighedsattester udstedes med hjemmel i tinglysningsloven, hvorfor det er nødvendigt at analysere lovgrundlaget og de bagvedliggende bevæggrunde for udstedelse. Ud over retskildestudier vil analysens data fremkomme af litteraturstudier af relevante artikler og tidsskrifter med henblik på at tydeliggøre, en uskadelighedsattest kan benyttes.

Ydermere vil det blive undersøgt om paralleller til uskadelighedsattester for jordstykker kan drages. Dette for at finde en løsning på, hvorfor lige præcis

uskadelighedsattester for ejerlejligheder er så problematisk, når ikke det er tilfældet ved jordstykker.

3.1 Formålet med og lovgrundlaget for anvendelsen af uskadelighedsattester

Det fremgår af tinglysningslovens § 23, stk. 1, at arealer kun må overføres fra en samlet fast ejendom til en anden, såfremt pant haverne i den pågældende ejendom giver samtykke hertil. At dette også gælder for ejerlejligheder fremgår af samme lovs § 22, stk. 8.

Dette betyder, at overførsel af fællesarealer i en ejerlejlighedsejendom – f.eks. en del af et kælder- eller loftsrum eller et tidligere gangareal – til en eksisterende ejerlejlighed kun kan ske, såfremt det overførte areal bliver frigjort for pantehæftelserne. Det samme er tilfældet, hvis man ønsker at sælge fællesareal til tredjemand med henblik på at oprette én eller flere nye lejligheder i en hidtil uudnyttet tagetage. Det er derfor nødvendigt at gennemføre en meget dyr og langsommelig relaxationsproces, hvor alle ejendommens panthavere accepterer, at det pågældende areal udgår af deres pant, hvilket er dyrt – alene i gebyrer og afgifter. Ydermere skal relaxationen tinglyses som påtegning på hver enkelt pantebrev i ejerlejlighederne.

Årsagen til ovenstående er, at ejerlejligheder som juridisk konstruktion er i en klasse for sig. Hvor der i matrikulære sager sker opdeling af rettigheden og ikke genstanden, er det ved ejerlejligheder derimod selve genstanden, bygningen, der sker en opdeling af (Blok, 1995, s. 21). Det er derfor ejendommene, som opdeles i ejerlejligheder, der hver for sig ejes særskilt, jf. ejerlejlighedslovens § 1, stk. 1, idet hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 4, stk. 1.

Problematikken opstår, idet ikke hele ejendommen opdeles i lejligheder. Det er nemlig kun de enkelte lejligheder, der udlægges som særeje¹, hvorimod selve grunden og bygningens fællesarealer mv. ejes i fællesskab med de øvrige lejlighedsejere – i et såkaldt sameje – efter et fordelingstal, jf. ejerlejlighedslovens § 2, stk. 1.

Særejendomsretten kan, jf. ejerlejlighedslovens § 2, stk. 3, ikke adskilles fra samejeretten til de fælles bestanddele og det er netop kombinationen af sær- og samejeretten, som karakteriserer ejerlejlighedssystemet og gør det unikt (Blok, 1995, s. 21).

¹At have særeje giver ejeren retten til at overdrage, pantsætte, udleje og i øvrigt råde retligt og faktisk over sin ejerlejlighed

Formålet med og lovgrundlaget for anvendelsen af uskadelighedsattester

Fællesarealet er derfor som udgangspunkt en del af den ejendomsret, som alle ejendommens lejligheder har ret til, hvorfor panthavere også har pant i fællesarealerne. Derfor må arealet frigøres for pantehæftelserne i ejendommens/ejerforeningens andre lejligheder førend ændringen kan registreres.

En så omfattende relaxationsproces kan blive omstændig, tidskrævende og dyr. Dyr pga. gebyrer til panthaverne og tinglysningsafgifter – i de fleste tilfælde så dyrt, at det overstiger værdien af det pågældende areal. Relaxationen skal nemlig tinglyses på hver enkelt ejerlejlighed samtidig med, at panthavere tager sig betalt for ulejligheden ved at udtale sig om arealets betydning for pantet.

Det kan dog undgås, såfremt der er tale om et ubetydeligt og mindre areal, idet tinglysningslovens § 23, stk. 3 indeholder hjemmel til at undgå relaxation under visse forudsætninger:

“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.”

Uskadelighedsattester skal i ejerlejlighedssager udstedes af retten på grundlag af et oplæg fra landinspektøren, jf. tinglysningsloven § 22, stk. 8. Ifølge tinglysningsbekendtgørelsens § 35 er Tinglysningsretten myndighed i forhold til ejerlejlighedssager, hvorfor de vurderer, hvorvidt landinspektørens informationer og erklæring er tilstrækkelig til anvendelse af uskadelighedsattest. Tinglysningsretten foretager et individuelt skøn i hver enkelt sag.

Årsagen til, at Tinglysningsretten er myndighed i ejerlejlighedssager er, at Geodatastyrelsen som matrikelmyndighed ikke i øvrigt træffer afgørelse om opdeling i ejerlejligheder, idet denne kompetence ligger hos Tinglysningsretten.

Det er altså muligt efter tinglysningslovens § 23, stk. 3 at arealoverføre fællesarealer uden samtykke fra panthavere, såfremt der er tale om et mindre areal, som ikke på nogen måde er til fare for pantesikkerheden og som kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Begge disse vilkår er udtryk for det samme; nemlig pantesikkerheden og ejendommens evne til at afdække pantet efter ændringen.

I så fald vil en privatpraktiserende landinspektør kunne udfærdige en uskadelighedsattest, hvori han erklærer, at de overførte arealer er ubetydelige i forhold til ejendommens og de enkelte ejerlejligheders værdi, og derfor kan overføres

Kapitel 3. Anvendelsen af uskadelighedsattester – med fokus på ejerlejligheder

uden nogen fare for pantesikkerheden, idet lejlighedens salgpris og vurdering opretholdes. Dette kaldes ubetydelighedskravet. Er dette opfyldt samtidig med, at den privatpraktiserende landinspektør attesterer, at forandringen ikke er til fare for pantesikkerheden bliver det muligt at undgå den dyre relaksationsproces, som sjældent skaber værdi for nogen parter. Uskadelighedsattesten består af to dele; ubetydelighedskravet samt en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse.

Panthavere har i og for sig kun fokus på to centrale punkter i sådanne sager;

1. At ejendommens værdi i handel ogandel opretholdes og
2. Selve ejerlejlighedens stand og beliggenhed i ejendommen samt ejerlejlighedsejendommens stand og beliggenhed i byen (Ramhøj, 2009).

Begge ovenstående punkter er udtryk for det samme; nemlig pantesikkerheden og dermed ejendommens evne til at dække pantet. Her er det klart, at ejendommens værdi skal opretholdes, hvorimod størrelsen af det afståede fællesareal er af mindre betydning, idet det ikke kan aflæses af prisen. Selve ejerlejlighedens stand og beliggenhed i ejendommen bliver der ikke rykket ved, hvorfor dette ikke har betydning. Til gengæld ser man ofte, at selve ejerlejlighedsejendommens stand bliver forbedret i forbindelse med en overtagelse af fællesareal, idet man ofte er tvunget til en modernisering og renovering af f.eks. loftsrum og derved taget. Er dette tilfældet er ændringen med til at forhøje ejendommens værdi og dermed et mere sikkert pant. (Ramhøj, 2009)

Der er som nævnt tidligere en række fordele ved at anvende uskadelighedsattester. Ved en nærmere gennemgang af disse fordele, ses specielt en processuel fordel, da det ikke er nødvendigt inddrage så mange parter. Ydermere er processen ved anvendelsen af uskadelighedsattester væsentlig mere smidig end relaksationsprocessen og dermed hurtigere. En af de vigtigste bevæggrunde for anvendelsen er dog, at den er omkostningsbesparende. Disse fordele sparer både tid og ressourcer hos alle involverede parter.

Der kan i sagens natur også være ulemper ved benyttelsen af uskadelighedsattester. Den åbenlyse ulempe er, at panthaverne ikke bliver hørt, hvilket skaber større risiko for, at de ikke kan få deres penge i tilfælde af konkurs eller lignende. Dybest set kan den manglende orientering og høring af panthaverne i længden være en bombe under økonomien.

Spørgsmålet er så, om den mere smidige og omkostningsbesparende metode på den anden side er mere usikker pga. den manglende høring af panthaver?

3.2 Uskadelighedsattestens benyttelsesramme - jordstykker ktr. ejerlejligheder

Uskadelighedsattester kan som nævnt benyttes i to henseender; ved arealoverførsel af jordstykker og ved arealoverførsel af enten lejligheds- eller fællesareal til en ejerlejlighed. Faste rammer og regler findes når det kommer til de matrikulære uskadelighedsattester, men hvordan forholder det sig for ejerlejligheder og kan det komme på tale at overføre reglerne for jordstykker til ejerlejligheder? Reglen i tinglysningslovens § 23, stk. 3 er – som det beskrives af det af Justitsministeriet nedsatte udvalg til at sikre en modernisering og effektivisering af tinglysningen under tinglysningsreformen:

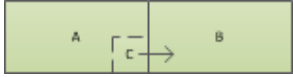
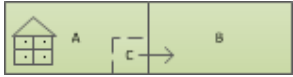
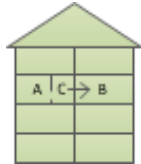
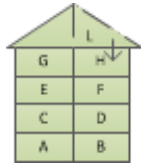
“givet med henblik på en enkel og smidig gennemførelse af små sager om arealoverførsel samtidig med, at hensynet til panthaverne varetages.” (Justitsministeriet, 2006, s. 205)

Det fremgår af de historiske lovebekendtgørelser til tinglysningsloven, at det efter de tidligere gældende bestemmelser var en betingelse, at kravet om arealets ubetydelighed var opfyldt både i forhold til ejendommens størrelse og værdi (Justitsministeriet, 2006, s. 205). Dette besværliggjorde gennemførelsen af ejerlejlighedsændringer med uskadelighedsattest.

Ubetydelighedskravet er videreført i den nugældende tinglysningslov, dog således at arealets ubetydelighed nu alene skal vurderes i forhold til ejendommens værdi (Justitsministeriet, 2006, s. 298). Dette er en positiv indvirkning, idet det åbner op for bedre muligheder for anvendelse af uskadelighedsattester, hvor større arealer overføres. Indførelsen heraf blev anbefalet af den nedsatte gruppe, som ligeledes anbefalede, at man ved vurderingen af, om ubetydelighedskravet er opfyldt, skulle sammenholde den samlede ejendoms værdi med værdien af det areal, der ønskes arealoverført (Justitsministeriet, 2006, s. 298).

Udvalget anbefalede slutteligt, at man ved fastlæggelsen af værdien af det afståede areal tager udgangspunkt i det aftalte vederlag (købsprisen, red.), 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. (Justitsministeriet, 2006, s. 298)

De mange muligheder for anvendelse af uskadelighedsattester er skitseret i tabel 3.1 herunder.

Nr.	Skitse af ændring	Beskrivelse af ændring og myndighed
1		Overførsel af jordstykke (C) mellem landbrugsejendommene (A og B) Geodatastyrelsen påser anmodningen.
2		Arealoverførsel af jordareal (C) tilhørende en ejerlejlighedsejendom (A) til en anden ejendom (B). Geodatastyrelsen påser anmodningen.
3		Arealoverførsel af ejerlejlighedsareal C mellem to ejerlejligheder (A og B). Tinglysningsretten påser anmodningen.
4		Arealoverførsel, hvor fællesareal (L) overføres til en eksisterende ejerlejlighed (H). Tinglysningsretten påser anmodningen.

Tabel 3.1: Oversigt over, hvornår uskadelighedsattest kan benyttes – størrelserne på det overførte er ikke forholdsmæssige i forhold til virkeligheden, red.

Under tinglysningsreformen i 2009 besluttede man, at udstedelsen af uskadelighedsattester ved arealoverførsel af jord skulle foretages af Geodatastyrelsen, hvorimod tiltrædelse af uskadelighedsattester i ejerlejlighedssager fortsat varetages af dommeren (Tinglysningsretten, red.). Dette blev besluttet, da matrikelmyndigheden ved Geodatastyrelsen ikke i øvrigt træffer afgørelse om opdeling i ejerlejligheder, hvorfor de ej heller skal tage stilling til, om ændringer kan ske uden panthaversamtykke. (Justitsministeriet, 2006, s. 298)

Tilfælde nr. 1 i tabel 3.1 er en ren arealoverførsel i en matrikulær sag, som her er eksemplificeret ved, at en landmand sælger et stykke jord til en anden landmand. I forbindelse med tinglysningsreformen har Justitsministeriet i samarbejde med de relevante brancheorganisationer nedfældet faste regler for fremgangsmåden ved udstedelse af uskadelighedsattester. Disse fremgår af tinglysningsbekendtgørelsens § 42–46. Geodatastyrelsens har ligeledes udarbejdet en vejledning til brug for landinspektøren.

Grundlaget for afgørelsen tilvejebringes af landinspektøren, som har kendskab til ejendommene i det lokale område og derfor er i stand til at vurdere de værdimæssige konsekvenser det konkrete indgreb vil have på ejendommen. Det er således landinspektøren, der er ansvarlig for afgivelse af erklæring om de i

Uskadelighedsattestens benyttelsesramme - jordstykker ktr. ejerlejligheder

tinglysningsbekendtgørelsens § 42–46 fastsatte regler og skal i samme ombæring udfylde en formular udarbejdet af Geodatastyrelsen.

Hvis formularen kan udfyldes til fulde udstedes uskadelighedsattesten som udgangspunkt.

Geodatastyrelsen påser efter de samme regler anmodningen om uskadelighedsattest ved en matrikulær ændring, som alene omfatter jordareal tilhørende en ejerlejlighedsejendom (tilfælde nr. 2 af ovenstående figur, red.). Øvrige anmodninger om uskadelighedsattest vedrørende ejerlejligheder behandles af Tinglysningsretten.

I forbindelse med tinglysningsreformen afstod man fra at behandle problematikkerne om forandringer af eksisterende ejerlejlighedsopdelinger og dermed uskadelighedsattester, hvilket tydeligt fremgår af Justitsministeriets betænkning nr. 1471/2006 (Justitsministeriet, 2006, s. 209). Her nævnes blot, at reglerne ikke er gældende i disse tilfælde. Kompetencen til udstedelse af uskadelighedsattester i ejerlejlighedssager bibeholdes derfor hos tinglysningsdommeren.

Derfor opstår problemerne i den tredje situation, hvor areal overføres mellem to separate ejerlejligheder. Problemet ligger i, at landinspektøren ikke har et fast sæt regler at følge eller retningslinjer for, hvilke informationer Tinglysningsretten har behov for til udstedelse af en uskadelighedsattest. Dette er med til at skabe usikkerhed i rådgivningen af kunder. Problemet med panthavere er dog overskueligt, idet der alene er én afgivende ejendom, hvorfor det kun er nødvendigt at høre ét sæt panthavere i tilfælde af relaksation.

Forskellen på de to typer af ejerlejlighedssager ligger i mængden af berørte panthavere, hvilket er medvirkende til at gøre omfanget af sagen og processen mere besværlig. I den fjerde situation bliver en del af fællesarealet overført til én ejerlejlighed. Som følge af den tidligere beskrevne opbygning har de øvrige syv ejerlejlighedsejere dog også ejendomsret over dette areal, og ligeledes pant heri. Det er netop i disse situationer, at omkostningerne ved relaksation er høje og processen besværlig pga. manglende regler herom. Dette gør netop denne sagstype interessant at undersøge og klarlægge for derigennem at skabe en mere smidig proces.

I tabel 3.2 på næste side ses en oversigt over, hvilke regler, som er gældende for uskadelighedsattester på de to områder. Dette illustrerer forskellen i praksis.

Regler for udstedelse af uskadelighedsattester	
Jordstykker	Ejerlejligheder
Der må ikke ske en forringelse af ejendommens funktionalitet, anvendelse og arrondering,	
de matrikulære ændringer må kun give anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi,	
arealet skal være bygningsfrit,	
der må ikke inden for fem år være udstedt en uskadelighedsattest på ejendommen. Dette registreres af Geodatastyrelsen,	Ingen faste regler – et skøn fra Tinglysningsretten på baggrund af informationer fra landinspektøren.
værdien af det udskilte areal må højst udgøre 2 % af den seneste offentlige ejendomsvurdering, dog maksimalt 125.000 kr.,	
grænserne kan dog øges til 4 % og 400.000,- såfremt der foreligger utinglyste panthaver-samtykke, og	
værdien af det udskilte areal er den aftalte købesum, dog mindst arealets værdi af den seneste offentlige grundværdi.	
Påses af Geodatastyrelsen efter udfyldelse af formular	Påses af Tinglysningsretten

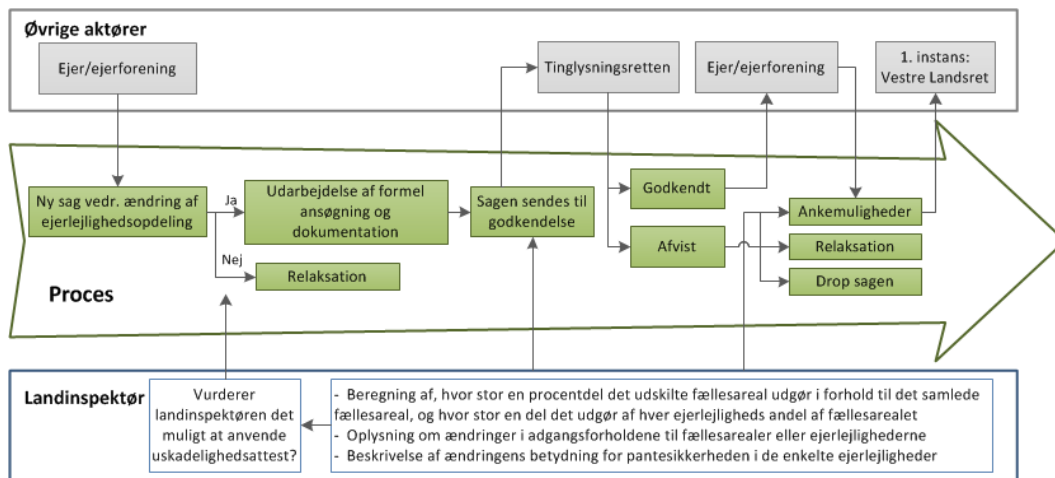
Tabel 3.2: *Oversigt over reglerne for udstedelse af uskadelighedsattester*

3.2.1 Sagens aktører og disses roller

Det er som beskrevet ovenfor, Tinglysningsrettens rolle at påse uskadelighedsattester og herigennem beskytte panthaverne ved at sikre, at pantet fortsat er opretholdt efter ændringen. Dette sker på et oplæg fra en beskikket landinspektør, som attesterer og erklærer samt dokumenterer, at ubetydelighedskravet er opfyldt og at forandringen ligeledes ikke er til fare for pantesikkerheden. Ingen anden profession kan indgive ansøgning om uskadelighedsattest, jf. tinglysningslovens § 23, stk. 3.

I figur 3.1 nedenfor er denne ansøgningsproces opstillet, hvorefter der følger en kort gennemgang.

Sagens aktører og disses roller



Figur 3.1: Flowdiagram over processen for ansøgning om uskadelighedsattest i ejerlejlighedssager

Som det fremgår af figur 3.1 henvender ejeren af en ejerlejlighed eller ejerforeningen sig til en privatpraktiserende landinspektør med henblik på ændring af ejerlejlighedsopdelingen. Herefter indsamler landinspektøren al relevant information og data vedrørende den pågældende ejerlejlighed og dennes ejendom. På baggrund af den indsamlede information vurderer landinspektøren ud fra tidligere sager og eventuelle landsretskendelser, hvorvidt det er muligt at anvende uskadelighedsattest til ændringen. Hvis dette kan besvares bekræftende udarbejder landinspektøren den nødvendige dokumentation til ansøgningen, som fremsendes til Tinglysningssretten. Hvis ovenstående derimod besvares benægtende klares ændringen ved relaksation. Årsagen til at landinspektøren skal indhente disse oplysninger er, at netop landinspektører har kendskab til ejendomme pga. adgang til og viden om ejendomsregistre. Landinspektøren er dermed i stand til at vurdere de værdimæssige konsekvenser det konkrete indgreb vil have på ejendommen og lejlighederne beliggende heri. Tidligere havde landinspektøren et lokalt kendskab til området og bygningerne deri. Dette har imidlertid ændret sig, idet landinspektøren idag varetager de opgaver han bliver tildelt. Ligeledes var det før tinglysningssreformen nødvendigt med en underskrift fra et medlem af vurderingsnævnet, eftersom de havde kendskab til priser og vurderinger. Denne del er efter reformen ændret, hvorfor det nu alene er landinspektøren der underskriver.

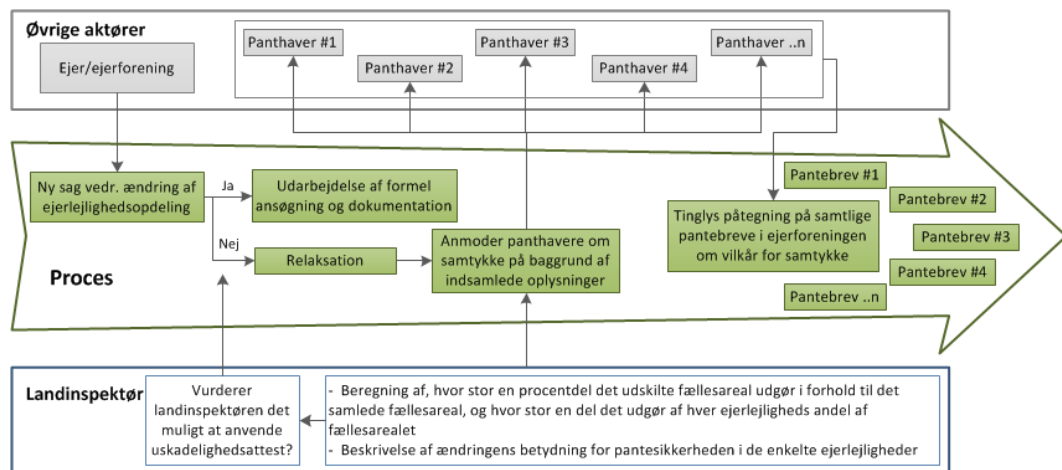
Tinglysningssretten enten godkender eller afviser at tiltræde uskadelighedsattesten. I tilfælde af afvisning har landinspektøren i samarbejde med ejeren/ejerforeningen tre muligheder;

Kapitel 3. Anvendelsen af uskadelighedsattester – med fokus på ejerlejligheder

- at droppe sagen, hvis økonomien står og falder med brugen af uskadelighedsattest frem for relaksation, eller
- at relaksere pantet i samtlige af ejendommens lejligheder, eller
- kære sagen til Vestre Landsret² for her at få prøvet, om Tinglysningssretten har ret i deres antagelse

Vestre Landsret vil enten stadfæste eller omstøde Tinglysningssrettens afgørelse. Uanset landsrettens afgørelse har begge parter mulighed for at anke sagen til Højesteret – dog kun såfremt procesbevillingsnævnet tillader det.

I tilfælde af relaksation er processen som følger af figur 3.2. Dette gælder både, såfremt landinspektøren vurderer, at det ikke er muligt at benytte uskadelighedsattest eller såfremt sagen ikke kæres ved afvisning af Tinglysningssretten.



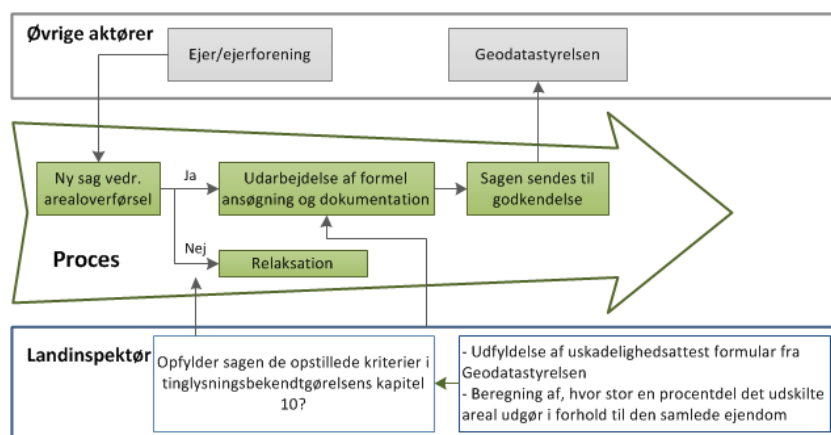
Figur 3.2: Flowdiagram over processen for ansøgning om pantaversamtykke i ejerlejlighedssager

Det fremgår tydeligt af figur 3.2 at væsentligt flere parter skal inddrages i processen, hvis ikke uskadelighedsattesten kan anvendes. Dette er med til at øge arbejdsmængden og forlænge processen for alle involverede parter samtidig med, at omkostningerne øges betragteligt.

Til sammenligning fremgår det af figur 3.3, hvorledes processen for uskadelighedsattester i sager om jordstykker, hvor der er klare regler for, hvornår en uskadelighedsattest kan udstedes, forløber.

²Der kæres til Vestre Landsret, idet Tinglysningssretten er beliggende i denne landsretskreds

Praksis for uskadelighedsattester i ejerlejlighedssager – hvad går galt?



Figur 3.3: Flowdiagram over processen for ansøgning om uskadelighedsattest i matrikulære sager

Sammenlignes de tre figurers flowdiagrammer (3.1, 3.2 og 3.3, red.) fremgår det tydeligt, at processen for uskadelighedsattester i matrikulære sager er en væsentlig administrativ lettelse i forhold til ejerlejlighedssager, idet der ved matrikulære sager er tale om en mere smidig proces.

I ejerlejlighedssager er spørgsmålene simpelthen for store og for mange, hvorfor processen trækkes i langdrag. Man kunne med fordel kigge mod processen i matrikulære sager, hvor sagen slutter når uskadelighedsattesten sendes til Geodatastyrelsen grundet et fast regelsæt.

Det skal dog for god ordens skyld nævnes at uskadelighedsattester kan afvises af Geodatastyrelsen. Dette vil eksempelvis ske, såfremt landinspektøren har regnet forkert mht. forholdet af det overførte areal eller har benyttet et forkert beregningsgrundlag – eksempelvis benyttet købsprisen på trods af, at den er lavere end den offentlige vurdering.

3.2.2 Praksis for uskadelighedsattester i ejerlejlighedssager – hvad går galt?

De praktiserende landinspektører har siden tinglysningsreformen i 2009 oplevet en yderst restriktiv holdning og praksis fra Tinglysningsrettens side når det kommer til udstedelse af uskadelighedsattester vedr. ejerlejlighedsændringer. Samtidigt har der været stadigt flere krav om oplysninger, der skulle gives om den samlede ejendom ved fraskillelse af fællesareal end der har været tidligere.

Dette faktum bekræftes af alle interviewede landinspektører, som kunne fortælle, at det før tinglysningsreformen ikke var et problem at få udstedt

uskadelighedsattest. Samtidig hermed var oplysningsniveauet minimalt. Før tinglysningsreformen var det tilstrækkeligt, at landinspektøren og en vurderingsmand erklærede, at den ønskede ændring efter deres skøn kunne gennemføres uden fare for pantsikkerheden. Kun et par linjer, hvoraf det fremgik, hvad der udgik og hvorfor, samt at det ikke var til fare for pantesikkerheden var nødvendigt.

Et af formålene med tinglysningsreformen var at skabe en ensartet praksis overalt i landet. Direkte adspurgte mener de interviewede landinspektører – uafhængigt af hinanden – dog, at man (Tinglysningsretten, red.) i den forbindelse har tillagt sig den mest restriktive praksis fra de daværende 82 byretter – eller måske endda lagt ovenpå, i og med at kravene er skærpet væsentligt. Dette kan ikke have været den oprindelige tanke, hvorfor det kan tænkes, at man i sin tid ikke tillagde problematikken nok opmærksomhed. Det er tydeligt, at man i forbindelse med tinglysningsreformen ikke gjorde sig nogen dybere tanker om emnet – udover hvem den kompetenceansvarlige skulle være. Her blev det ellers besluttet, at klarere regler og retningslinjer skulle fastsættes i matrikulære sager. Dette så man tilsyneladende bort fra på ejerlejlighedsområdet.

Det i forrige afsnit beskrevne fravær af klare regler og rammer i lovgivningen kan være en af årsagerne til, at Tinglysningsrettens praksis er meget restriktiv.

At der ingen faste regler er for udstedelsen af uskadelighedsattester, fremgår tydeligt af Tinglysningsrettens udarbejdede »*Spørgsmål & svar om uskadelighedsattest*«:

“2. Er der faste regler for, hvornår der kan udstedes uskadelighedsattest? Nej. Dog er der krav om, at der skal foreligge en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om, at ændringen kan ske uden nogen som helst fare for pantsikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi.” (Tinglysningsretten, 2012, pkt. 2)

Men på trods af, at der ingen regler er, ses følgende senere i skemaet:

“7. Hvilke oplysninger skal Tinglysningsretten bruge i forbindelse med udstedelse af uskadelighedsattest, når der er tale om overførsel af et fællesareal til en ejerlejlighed?

Tinglysningsretten skal bruge følgende oplysninger:

- Det samlede fællesareals størrelse (hvis dette er kendt)
- Størrelsen af det fællesareal, der berøres af den påtænkte ændring

Praksis for uskadelighedsattester i ejerlejlighedssager – hvad går galt?

- *Beregning af, hvor stor en procentdel det udskilte fællesareal udgør i forhold til det samlede fællesareal, og hvor stor en del det udgør af hver enkelt ejerlejligheds andel af fællesarealet*
- *En eventuel købesum eller landinspektørens vurdering af arealets værdi incl. værdien af en eventuel ændring – gerne sammenholdt med den offentlige vurdering af hver enkelt ejerlejlighed*
- *Arealets anvendelse før og efter en eventuel ændring*
- *Om ændringen medfører ændringer i adgangsforholdene til fællesarealer eller ejerlejlighederne*
- *Antallet af ejerlejligheder og deres indbyrdes andel af fællesarealet*
- *Oplysning om enhver tidligere uskadelighedsattest vedr. samme ejendom inden for de seneste 5 år*
- *Beskrivelse af, hvorfor den påtænkte ændring kan ske uden nogen som helst fare for pantsikkerheden i de enkelte ejerlejligheder*
- *Oplysninger om, hvorvidt der ved den påtænkte ændring opstår en ny ejerlejlighed eller muliggøres en senere videreopdeling af en ejerlejlighed*
- *Erklæring fra landinspektøren om, at den påtænkte ændring kun giver anledning til ubetydelig formindskelse af ejendommens - og herunder de enkelte ejerlejligheders - værdi og en nærmere begrundelse for dette.” (Tinglysningsretten, 2012, pkt. 7)*

På trods af de manglende faste regler på området forlanger Tinglysningsretten stadig, at få oplysninger om en række forhold i den pågældende ejendom, som kan være Tinglysningsretten behjælpelige når der skal træffes afgørelse. Ovenstående er i bund og grund opstillet således, at landinspektøren afgiver så mange oplysninger som muligt om det pågældende areal og ejendommen det er beliggende i.

Det virker påfaldende, at Tinglysningsretten udbeder sig oplysninger om tidligere udstedte uskadelighedsattester vedr. samme ejendom inden for de seneste fem år, når de selv udtaler, at dette forhold ikke er gældende efter Vestre Landsrets praksis (B på side 110).

Ifølge Marianne Bo har den Praktiserende Landinspektør Forening³ (PLF) ved flere lejligheder efterlyst en vejledning/eksempelsamling til illustration af Tinglysningsrettens praksis for anvendelse af uskadelighedsattest. Det har dog

³PLF er en brancheorganisation for firmaer, der i henhold til *Lov om landinspektørvirksom* driver landinspektørvirksomhed. PLF varetager medlemmernes politiske, faglige og forretningsmæssige interesser

Kapitel 3. Anvendelsen af uskadelighedsattester – med fokus på ejerlejligheder

ikke været muligt at få Tinglysningsretten til at oplyse, hvilke rammer man internt havde for tiltrædelse af uskadelighedsattest, hvilket har gjort det tæt på umuligt for landinspektørerne at rådgive om muligheden for anvendelse af uskadelighedsattest i forbindelse med et konkret projekt – en mulighed, som oftest er nødvendig at afklare før investeringen i ombygningen foretages.

I stedet for at udstikke klare retningslinjer – så parterne ved, hvad de har at forholde sig til – forbeholder Tinglysningsretten sig retten til at sætte skøn over regel og på den måde lave et individuelt skøn i hver sag. Baggrunden herfor er, ifølge Tinglysningsretten, at sikre en beskyttelse af de enkelte pantehaver uafhængigt af andre igangværende eller kommende sager. Derfor henviser Tinglysningsretten blot til domstolsafgørelserne fra Vestre Landsret i kæresager vedr. uskadelighedsattest i ejerlejlighedssager (se også bilag B på side 110).

I almindelighed regner man med at Tinglysningsretten skæver til Geodatastyrelsens praksis (for uskadelighedsattester ved jordstykker, red.) og opererer derfor både med et relativt og et absolut kriterium. Dette betyder, at det overførte areal ikke må udgøre mere end en nærmere bestemt andel af ejendommens areal (i procent) samtidig med, at det ikke må have en særlig høj værdi (i kroner) (Justitsministeriet, 2006, s. 205).

Dette er der ikke længere tvivl om hos landinspektørerne, ligeledes pga. det faktum, at uskadelighedsattester for ejerlejligheder i grove træk minder om proceduren for jordstykker – forskellen er ejerformen og de rettigheder og pligter der følger heraf. Det har også vist sig – som tidligere nævnt –, at relaxationer er mulige at gennemføre, dog yderst kostbare. Disse erfaringer viser også panthavernes fokus, hvilket fremgår af nedenstående udtalelse fra Nils Nybro Eriksen:

“Erfaringerne fra de gennemførte relaxationer af pantehæftelser ved ejerlejlighedsændringer er, at det sjældent er panthaverne, der modsætter sig selv ret store inddragelser af fællesarealer, idet værdien ikke ligger i fællesarealet, men i selve lejligheden.” (se bilag C på side 113)

Det står dog stadig uklart for landinspektørerne, hvilke kriterier det egentlig er, som Tinglysningsretten benytter sig af ved udstedelse af uskadelighedsattester, samt hvor grænserne går – særligt pga. det faktum, at der ikke har været tilstrækkeligt med sager i Vestre Landsret til, at det er tydeliggjort, hvad der kan lade sig gøre (mere om dette i kapitel 5 »Domstolsafgørelsernes indhold og betydning«).

3.3 Delkonklusion og opsamling til videre bearbejdning

Ved inddragelse af fællesareal under en ejerlejlighed kan relaxsation af samtlige pantehæftelser i de øvrige ejerlejligheder efter de nuværende regler være dyrt at foretage og ofte vil denne udgift ikke stå mål med den forbedring ejerlejligheden erhverver.

Undersøgelsen viser, at anvendelsen af uskadelighedsattester efter tinglysningenslovens § 23, stk. 3 indebærer en væsentlig administrativ lettelse og er samtidig væsentlig omkostningsbesparende i forhold til fremgangsmåden i § 23, stk. 1. Af samme årsag er det af største vigtighed, at klare retningslinjer for udstedelsen af uskadelighedsattester udarbejdes. Herved vil man i en sagsproces hurtigere kunne udtale sig om muligheden for anvendelse af uskadelighedsattest, og klarlægge om realiseringen er mulig og rentable rent økonomisk og på den måde yde en bedre og mere sikker rådgivning.

Det kan ikke være til diskussion, at der er behov for et særskilt regelsæt. Spørgsmålet er blot; hvordan et sådant skal se ud? I tidernes morgen opfandt man begrebet uskadelighedsattest for at undgå mindre sager af ubetydelig karakter. Man har sidenhen opdelt kompetencen til udstedelse af uskadelighedsattester for hhv. jordstykker og ejerlejligheder, hvor man nu har et fast regelsæt for jordstykker, mens ejerlejlighedsspørgsmålet stadig er til åben diskussion. Det er imidlertid sikkert, at reglerne for jordstykker ikke uden videre kan overføres direkte til ejerlejligheder, da der er tale om to vidt forskellige typer af ejendomme og ejerformer. Dette kommer bedst til udtryk ved, at man i ejerlejligheder også har ejendomsret over fællesareal, hvor problematikken opstår. Dette forhold gør sagen mere kompleks og nødvendiggør et anderledes sæt regler, som netop tager højde herfor.

Det må være formålet med et sådant regelsæt, at man med ligeså stor sikkerhed som i de matrikulære sager kan vide, at en uskadelighedsattest kan anvendes. På den måde vil det aldrig være et tvivlsspørgsmål – medmindre man har regnet forkert.

Det er dog vigtigt at have panthavers sikkerhed in mente ved en eventuel ændring af systemet. For er den mere smidige og omkostningsbesparende metode mere usikker pga. af den manglende høring af panthaverne? Der kan argumenteres for farligheden ved udelukkende at have en landinspektør til at attestere for forholdene, hvor det tidligere blev bistået af en vurderingsmand. For har en landinspektør overhovedet kompetence til at vurdere, i hvor vid udstrækning en arealoverførsel har økonomiske konsekvenser for de øvrige ejerlejligheder i ejendommen, eller skal det ved lov fastsættes, at en yderligere profession skal bistå opgaven som tilfældet var tidligere? Det vigtigste er trods

alt at sikre sig, at panthavers sikkerhed er stillet i de enkelte ejerlejligheder.

Erfaringerne fra de gennemførte relaksationer af pantehæftelser ved ejerlejlighedsændringer viser, at panthaverne sjældent modsætter sig, selv ret store, inddragelser af fællesarealer, idet værdien ikke ligger i fællesarealet, men i selve lejligheden. Relaksationer er gennemførlige, men tidskrævende og bekostelige på grund af den store arbejdsmængde, tinglysningsafgift og gebyr til kreditforening. Dette ser man fra landinspektørernes side gerne ændret, så flere af denne slags sager kan forekomme. Samtidig vil det give et bedre datagrundlag mht. ejendomsret og BBR-registrering (se eksempelvis bilag E »*Interview med Lars*«).

Gennem den deskriptive analyse er der svaret på en række af de i afsnit 1.1 på side 4 »*Problemformulering*« opstillede underspørgsmål, mens der samtidig er opstået en række interessante problemstillinger til videre bearbejdelse. I forlængelse heraf kan der opstilles følgende teser, som der i den videre problemløsning arbejdes på at be- eller afkræfte endeligt i diskussionen i kapitel 7 på side 71. Teseerne er ligeledes opstået på baggrund af eksplorative interviews. Be- eller afkræftelsen af teseerne vil være med til endeligt at besvare problemformuleringen, men samtidig give et bedre input til anbefalingen.

Teser:

1. Nogle landinspektører tager ikke sager ind, hvor der kan komme tvivl om udfaldet, da de ikke orker kampen med Tinglysningsretten
2. Det grundlæggende problem bygger på et mistillidsforhold mellem Tinglysningsretten og landinspektørbranchen
3. Der er i udstrakt grad en negativ opfattelse af Tinglysningsrettens praksis i landinspektørbranchen, mens Tinglysningsretten også ser skævt til landinspektører
4. Den negative holdning fra landinspektørbranchen skyldes manglende oplysning/kommunikation fra Tinglysningsrettens side
5. Den negative holdning skyldes, at landinspektørbranchen mener, at det er unødvendigt med så strenge krav for uskadelighedens dokumentation

Del II

Problemanalyse

Intro til problemanalysen

Denne del af projektet fungerer som viderebygning på den deskriptive analyse og selve problemløsningen. Problemanalysen har til formål dels at finde yderligere svar på problemformuleringen og dels at be- eller afkræfte de i forrige kapitel opstillede teser. I forrige kapitel blev der redegjort for formålet med, vigtigheden af og lovgrundlaget for anvendelsen af uskadelighedsattester samt rammerne for udstedelsen af disse. Der blev ligeledes fundet frem til svar, som kræver efterbearbejdning i et andet miljø med andre data og anden empiri.

Problemanalysen søger svar på projektets centrale problemstillinger, som er de problemer, som de praktiserende landinspektører oplever i forbindelse med ansøgning om uskadelighedsattester. Derfor vil denne analyse arbejde videre med, at finde frem til kernen af problematikken og løsningsforslag på denne. De fundne resultater vil efterfølgende blive diskuteret i et kapitel for sig, hvoraf de vigtigste vil føre til den endelige anbefaling.

Da den nødvendige viden ikke kan opnås gennem skrevne kilder, som ikke findes, må en mere praktisk tilgang i form af mindre casestudier anlægges, samtidig med, at der udføres en række interviews med fagpersoner. Ved interviewene finder en dialog sted, hvorved ny viden opdages. Derved skabes en ny forståelsesramme, og en fortolkning gennemføres til gavn for det endelige resultat.

De manglende retningslinjer og den restriktive praksis fra Tinglysningsrettens side har skabt uro og utilfredshed i branchen, idet man føler sig forbigået og tilsidesat. Spørgsmålene rejser sig derfor; hvor stort er omfanget af dette problem i virkeligheden og hvad lægger der bag tankerne fra de praktiserende landinspektører?

Problemanalysen starter derfor med en udredning af problemets omfang. Datagrundlaget for denne del af analysen består af statistiske data indsamlet ved hjælp af en spørgeskemaundersøgelse blandt relevante landinspektørkontorer i Danmark. Landinspektørkontorerne er valgt ud fra deres geografiske beliggenhed, idet man typisk støder på problematikken i de større byer pga. ejerlejlighedsejendommenes placering og ejendomsudvikling i de større byer.

Gennem besvarelserne er det formålet at belyse, hvor mange sager som

Kapitel 3. Anvendelsen af uskadelighedsattester – med fokus på ejerlejligheder

omhandler problemet om året, og hvor mange af dem, som er taget videre til landsretten for at få prøvet Tinglysningsrettens afgørelse. Ydermere er informationer om landinspektørbranchens holdning til Tinglysningsrettens praksis og informationsniveau i disse sager indsamlet. Dette for at skabe overblik over den generelle holdning i branchen. Denne del af analysen vil belyse, i hvor stort et omfang problematikken opleves som kritisk og de overordnede meninger bag. Svarerne fra spørgeskemaerne vil blive suppleret med empiri indhentet ved interviews for uddybning af de førnævnte holdninger.

Sideløbende med udredningen af problematikens omfang vil der blive foretaget et systematisk og stringent casestudie af konkrete afgørelser fra Vestre Landsret, som har stor betydning for linjen i retspraksis. Grundet kendelsernes store betydning vil casestudiet dels være medvirkende til at belyse, hvilke værdigrænser der kan lade sig gøre at få igennem ved en uskadelighedsattest. Samtidig er det meningen, at afgørelserne samlet skal skabe overblik over, hvilke forhold der gør sig gældende ved tildeling af uskadelighedsattest samt skabe belæg for, at kunne opstille de mest essentielle parametre til fremtidig ansøgning.

Slutteligt vil de to sideløbende analyser opsamles og resultaterne sammenholdes med den indhentede empiri fra de afholdte interviews. Formålet hermed er at belyse rigtigheden og pålideligheden af det analyserede og derved komme nærmere et endeligt resultat samt give et dybere indblik i enkelte vigtige problemstillinger udredt af analyserne.

Kapitel 4

Problematikkens omfang og betydning

Der er i det foregående kapitel 3 »*Anvendelsen af uskadelighedsattester*« i en empirisk undersøgelse redegjort for anvendelsen af uskadelighedsattester og disses karakteristika. Det blev fastlagt, hvornår og hvordan man anvender uskadelighedsattester samt fordelene ved at anvende en uskadelighedsattest ved ændring af den eksisterende ejerlejlighedsopdeling.

Af kapitel 3 fremgår dog også, at det er yderst uklart, hvilke kriterier Tinglysningsretten benytter sig af ved udstedelse af uskadelighedsattester og hvor grænserne går. Klare retningslinjer på området mangler ganske enkelt. Sammenholdt med at Tinglysningsretten udøver en meget restriktiv praksis forårsager dette uro og utilfredshed i landinspektørbranchen, idet man føler sig forbigået og tilsidesat. I denne forbindelse rejser der sig dog samtidig flere spørgsmål; hvor stort er omfanget af dette problem i virkeligheden? Hvad lægger der bag tankerne og frustrationen fra de praktiserende landinspektører, og hvilke konsekvenser kan problemstillingen have for samfundet? Dette er nogle af de spørgsmål, som vil være drivkraften bag nærværende kapitel.

For at belyse omfanget af problematikken er en større mængde data vedr. antallet af sager om uskadelighedsattester indsamlet. Disse er efterfølgende behandlet og bearbejdet til svar på spørgsmålene samt til videre undersøgelse og behandling i diskussionen.

Indsamlingen af data er foregået ved hjælp af en spørgeskemaundersøgelse blandt landinspektørkontorer i de større byer pga. ejerlejlighedernes placering og det økonomisk rentable i at lave en sådan ændring. Årsagen til valg af spørgeskemametode er, at det ikke har været muligt at opnå statistiske data fra Tinglysningsretten vedr. antallet af sager, hvor uskadelighedsattester har været anvendt, eftersom retten ikke fører statistik herover. Når man i forvejen vælger

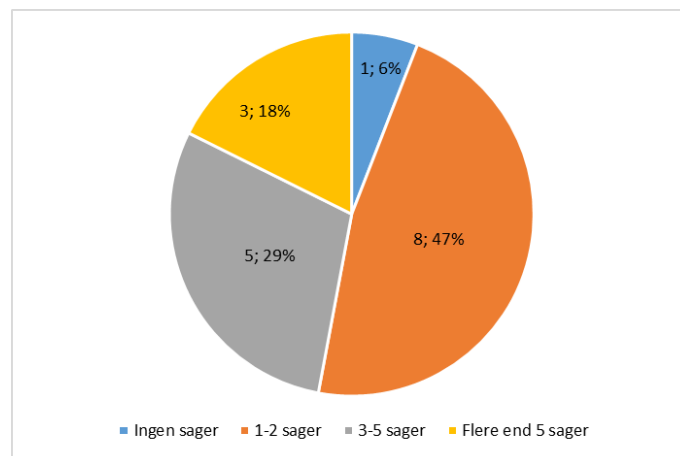
dokumenttypen »*Uskadelighedsattest*« ved anmeldelse i Tingbogen, burde man, i disse digitale tider, kunne lave datatræk af en bestemt type sag.

En oversigt over de indkomne spørgeskemabesvarelser kan findes i bilag A på side 105, hvor de i kapitlet nævnte referencer stammer fra, hvis ikke andet fremgår.

4.1 Omfanget af anvendte uskadelighedsattester

Branchen har de senere år haft meget opmærksomhed på uskadelighedsattester og de problemer, som de manglende regler og retningslinjer har skabt. Derfor kunne det være interessant at undersøge, hvor stort omfanget for anvendte uskadelighedsattester er.

Det fremgår af de indsamlede data, at det typiske landinspektørfirma/kontor behandler en lille håndfuld af denne type sager om året, hvilket fremgår af nedenstående figur 4.1. Nærlæses de enkelte besvarelser bemærkes det imidlertid at der ingen sager herom behandles i Middelfart. Dette var måske forventeligt, idet fænomenet typisk fremkommer i de større byer, herunder hovedsagligt København og omegn, Aarhus, Aalborg og Odense. I de firmaer som behandler mere end fem sager årligt ligger antallet på ca. 30 (Lars Anton, Jan Hübbe og Anette Bøgh, red.). Disse firmaer ligger ikke overraskende i hhv. København, København og Aarhus, hvilket underbygger den ovenfor fremførte teori.



Figur 4.1: Antallet af anvendte uskadelighedsattester. Figuren illustrere, hvor mange uskadelighedsattester der anvendes pr. år i de kontorer, hvor besvarelsen kommer fra [*<antal besvarelser>;<%-andel af indkomne besvarelser>*]

Derudover beretter Lars Anton, at de havde flere sager af denne type i 2014 end tidligere, hvilket formentlig kan tilskrives en stigende aktivitet i ejendomsmarkedet grundet en sundere økonomi hos boligejerne efter finanskrisen.

Hvis vi antager, at disse besvarelser udgør et repræsentativt grundlag for den generelle landinspektørvirksomhed/-kontor, har den danske landinspektørbranche ca. behandlet 90–100 sager vedr. uskedelighedsattest om året siden 2009. Heraf er syv af Tinglysningsrettens afgørelser blevet kæret til Vestre Landsret.

Det skal dog her nævnes, at flere sager har været tæt på at blive kæret. Steen Skyggebjerg fra Vektor A/S beretter således, at de har haft to forskellige sager, som blev kæret. Tinglysningsretten besluttede i begge tilfælde at se på sagerne én gang til, hvorefter begge sager blev tiltrådt inden indstilling til landsretten (se bilag A).

Undersøgelsen viser også, at landinspektører i flere tilfælde har fået sin uskedelighedsattest afvist uden at kære sagen. Årsagerne hertil er blandede, men af de mest bemærkelsesværdige kan bl.a. nævnes »*fællesarealet var ret stort og vi orkede ikke kampen*« (Henning Østergaard, skel.dk) og »*ulyst til at gøre det, begrundet i at Tinglysningsrettens kommunikation har været uklar og meget vanskelig at forholde sig til*« (Lars Anton).

Ud fra disse udtalelser kan det tyde på, at landinspektørerne har løbet panden mod en mur. Omvendt tyder undersøgelsen også på, at landinspektørerne ikke afviser at søge om uskedelighedsattest, blot fordi der er eller kan komme tvivl om udfaldet. I disse tilfælde vil man som landinspektør skulle orientere sin kunde omkring usikkerheden samt muligheden for afslag – herunder alternativet i form af relaksation.

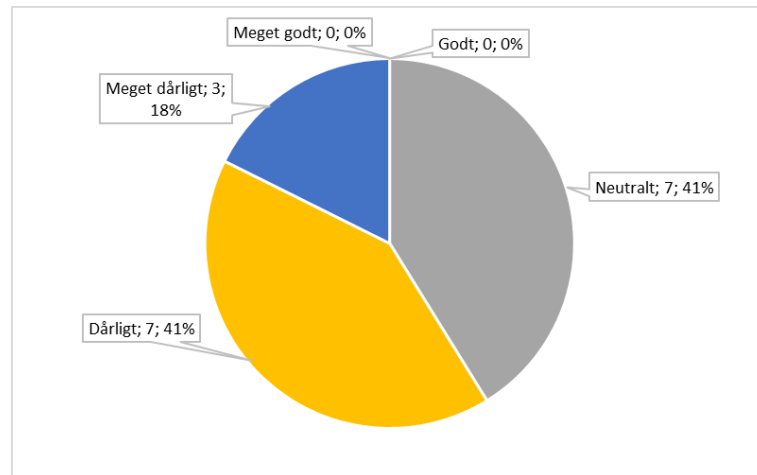
4.2 Tinglysningsrettens informationsniveau og praksis

En ting er sikkert; de privatpraktiserende landinspektører har siden tinglysningsreformen i 2009 oplevet en yderst restriktiv holdning og praksis fra Tinglysningsrettens side når det kommer til udstedelsen af uskedelighedsattester i forbindelse med ændring af ejerlejlighedsopdeling.

Samtidig har mængden af oplysninger, som skal tilvejebringes om den samlede ejendom ved overdragelse af fællesareal været stigende. Det har imidlertid ikke været muligt, at få oplysninger fra Tinglysningsretten om, hvilke interne rammer man har for udstedelse af uskedelighedsattester. Uklarheden om de tilgrundliggende kriterier kommer også til udtryk i forskellige landinspektørers udsagn. Af figur 4.2 fremgår det, i hvor høj grad de adspurgte landinspektører føler sig velorienteret om Tinglysningsrettens procedure. Resultatet heraf vi-

Kapitel 4. Problematikkens omfang og betydning

ser, at størstedelen af landinspektørerne enten føler sig »*dårligt*« eller »*meget dårligt*« oplyst om Tinglysningsrettens procedure.



Figur 4.2: Branchens opfattelse af informationsniveauet fra Tinglysningsretten vedr. uskadelighedsattester [<svarkategori>;<antal besvarelser>;<%-andel af indkomne besvarelser>]

Et interessant synspunkt på, hvorfor informationsniveauet opfattes som så dårligt er:

“Generelt er uskadelighedsattester ikke en sagstype Tinglysningsretten har særligt stort fokus på, hvilket nok er meget naturligt set i lyset af antallet af sager og antallet af aktive aktører. Den orientering og information vi får om ændringer i sagsgange eller procedure vedr. uskadelighedsattester kommer i overvejende grad fra PLF på baggrund af deres møder med rettens repræsentanter.”
(Ulrik Thomsen, Baatrup & Thomsen)

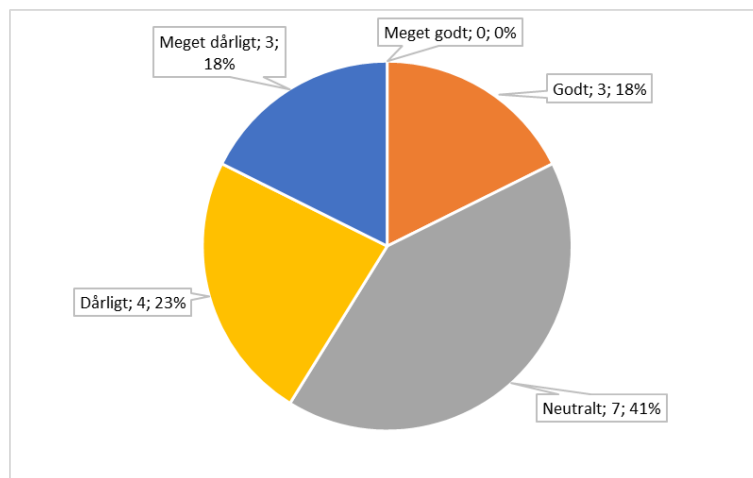
Udtalelsen refererer til virkelighedens sagsgang og de få antal sager som begrundelse for det ringe informationsniveau. Man kan dog stille sig selv det spørgsmål, om antallet af sager og aktive aktører skal afgøre, hvorvidt en så central og kompleks problemstilling i ejendomsudviklingen er ordentlig oplyst? Uskadelighedsattester er ofte af største betydning for projekters gennemførelse og dermed udviklingen i ejendomsstrukturen. Derfor bør det ikke være antallet af aktører, som afgør, hvorvidt en sagstype er oplyst eller ej.

Manglende retningslinjer og rammer fra Tinglysningsrettens side gør det næsten umuligt for landinspektøren at rådgive om muligheden for anvendelse af uskadelighedsattest i forbindelse med konkrete projekter. Der er ofte behov herfor

Tinglysningsrettens informationsniveau og praksis

før der foretages investering i ombygningsarbejder, da det som tidligere anført er yderst bekosteligt at gennemføre en så omfattende relaksation. Derfor kan byggeprojektet i yderste konsekvens stå og falde med, om uskadelighedsattesten tiltrædes.

Stor frustration og forundring spores hos de privatpraktiserende landinspektører over Tinglysningsrettens sagsbehandling. Det er tydeligt, at man fra landinspektørenes side mangler retningslinjer for, hvad der er muligt at overføre med uskadelighedsattest i ejerlejlighedssammenhæng. Figur 4.3 viser landinspektørernes indtryk af Tinglysningsrettens sagsbehandling og praksis.



Figur 4.3: Branchens opfattelse af Tinglysningsrettens sagsgang og praksis vedr. uskadelighedsattester [<svarkategori>;<antal besvarelser>;<%-andel af indkomne besvarelser>]

Ovenstående resultat stemmer overens med landinspektørernes generelle holdning til informationsniveauet, jf. figur 4.2, hvor størstedelen af de adspurgte var utilfredse. Af figur 4.3 fremgår det dog også, at nogle få landinspektører er tilfredse med den praksis, som Tinglysningsretten fører. Hertil kan bemærkes, at disse udmeldinger følges op af følgende kommentarer:

“Efter en del startvanskeligheder er der kommet godt styr på det, hvis bare man ikke udfordrer grænserne. Det er stadig svært at rådgive præcist om den går eller ikke i de sager, hvor vi er på grænsen, men i hovedreglen får vi godkendt de attester vi sender med sagerne.” (Anette Bøgh, Bøgh & Krabbe)

“Så længe man retter ind efter rettens praksis og retningslinjer fremfor at forvente at retten retter ind efter vores sunde fornuft,

Kapitel 4. Problematikkens omfang og betydning

synes jeg egentlig, at indtrykket er ok. Dermed ikke sagt, at det er blevet nemmere at opnå uskadeliighedsattest end i den analoge tinglysning!” (Ulrik Thomsen, Baatrup & Thomsen)

Det kan vurderes og diskuteres, hvorvidt det er rimeligt, at en hel branche skal rette sig efter en myndigheds afgørelser når nu der ikke foreligger fastsatte regler og man desuden mener, at disse afgørelser er behæftet med fejl. Rets-systemet burde her komme til sin ret, idet det herigennem kan prøves, hvad Tinglysningsretten skal kunne tåle i sådanne sager. Landinspektørerne burde netop udfordre grænserne pga. de manglende faste regler for derigennem at opnå en mere fast retspraksis, som kan benyttes i lignende sager fremover.

Mange af de adspurgte, som har svaret »neutral«, har begrundet det med, at Tinglysningsretten trods alt har ændret praksis, men at det fortsat er frustrerende ikke at kunne gennemskue de bagvedliggende begrundelser. Derfor kan det diskuteres, hvorvidt deres neutrale holdning tendere til negativ. Henning Østergaard fra Skel.dk udtaler f.eks.:

“Retten har valgt ikke at vurdere, men følge afgørelserne stramt uden at vurdere den enkelte sag. Det er ganske upraktisk og uden hold i virkeligheden, men alene en rigid tilgang til emnet som landinspektører burde være de bedste til at vurdere. Jurister kan man åbenbart ikke ændre på (derfor neutral). Retten må have særlige interesser i at begrænse brugen af uskadeliighedsattester, måske for at undgå erstatningssager, måske af fiskale interesser? Mig bekendt har vi ikke haft sagsanlæg efter brug af uskadeliighedsattest.”

At nogle afgørelser fra Tinglysningsretten er uden hold i virkeligheden – eller var det før i tiden – bakkes op af følgende udtalelse:

“Jeg har fået afvist en uskadeliighedsattest for inddragelse af fælles loftrum til en eksisterende ejerlejlighed. Afvisningen blev begrundet med, at arealet ville blive meget mere værd, når det blev inddraget til den eksisterende, og Tinglysningsretten mente derfor, at værdien af det afgivende areal ikke ville være af ubetydelig karakter for panthaverne i de øvrige ejerlejligheder i foreningen.” (Andy Klarholt, Mølbak)

Udgangspunktet er her taget i den værdi, som det pågældende areal vil opnå efter overførslen. Det faktum at arealet vil blive mere værd efter ombygningen – som givetvis vil være nødvendig for beboelse – for den ene ejer, er ikke ensbetydende med, at det vil blive tilsvarende mindre værd for de øvrige.

Delkonklusion

Der er ligeledes bred enighed om, at det ikke er blevet nemmere at få tildelt uskadelighedsattest efter tinglysningsreformens ikrafttrædelse. Dette på trods af, at der er kommet en ensartet praksis over hele landet. Som tidligere nævnt i kapitel 3 har Tinglysningsretten, efter landinspektørernes mening, tillagt sig den mest restriktive praksis fra samtlige byretter. Af de indsamlede data ses også en stigende utilfredshed over de opstillede krav fra Tinglysningsrettens side. Landinspektørerne mener generelt, at det burde være tilstrækkeligt, såfremt de attesterer ubetydeligheden af overførslen. Det ligger her mellem linjerne, at det trods alt er den faglige stolthed og professionalisme, der ligger bag denne funktion. Til at underbygge dette argument bekræfter flere af landinspektørerne, at de ikke kunne finde på at ansøge om uskadelighedsattest, hvis ikke de selv kan stå inde for det. Medvirkende til dette er det økonomiske ansvar som medfølger (se evt. D »*Interview med Ulrik*«).

Ovenstående udtalelser viser en bred enighed om, hvordan Tinglysningsrettens praksis opfattes i landinspektørbranchen. En ting er dog, hvad landinspektørbranchen mener. Noget andet er, hvordan det forholder sig i virkelighedens sagsbehandling af uskadelighedsattester. Svaret herpå gemmer sig muligvis i retspraksis, hvorfor det følgende kapitel sætter fokus på konkrete kendelser fra Vestre Landsret omhandlende uskadelighedsattester, hvor Tinglysningsretten – efter landinspektørernes mening – agerer på en uforklarlig måde, hvorfor afgørelsen er kærret.

4.3 Delkonklusion

Analysen af de indsamlede spørgeskemabesvarelser har kastet lys over nogle på forhånd uopklarede spørgsmål, som f.eks. antallet af ansøgte uskadelighedsattester og den branchen brede holdning til Tinglysningsrettens gøren og laden i de pågældende sager. Samtidig hermed fremkom der også nogle interessante emner og problemstillinger, som enkelte eller flere af de adspurgte landinspektører har oplevet. Disse er fremkommet gennem fortolkning af de indkomne besvarelser.

I undersøgelsen fremkom en interessant teori ang. Tinglysningsrettens fokus på uskadelighedsattester – eller mangel på samme om man vil. En landinspektør mener nemlig, at Tinglysningsretten generelt ikke har stort fokus uskadelighedsattester som sagstype, fordi antallet af sager og aktive aktører ikke er prangende. Det kan her diskuteres, hvorvidt årsagen er en anden og om Tinglysningsretten ikke har sat sig nok ind i uskadelighedsattesters betydning for en øget ejendomsudvikling og udnyttelse af de i forvejen bebyggede kvadratmeter i de pressede storbyer.

Af analysen fremgår det også, at Tinglysningsretten ikke har levet op til deres

Kapitel 4. Problematikkens omfang og betydning

forudsætning om at sikre en bedre praksis i deres sagsbehandling. Langt de fleste landinspektører mener ikke, at det er blevet nemmere at få udstedt uskadelighedsattest ift. i tiden med den manuelle tinglysning. Dette kombineret med, at Tinglysningsretten samtidig stiller flere krav til oplysning om overførsels ubetydelighed skaber utilfredshed.

I analysen blev det klarlagt, at de privatpraktiserende landinspektører er frustrerede og forundrede over Tinglysningsrettens måde at agere på. Dette bunder formentlig i de manglende retningslinjer for, hvad der kan lade sig gøre at overføre med uskadelighedsattest i ejerlejlighedssammenhæng.

Manglende retningslinjer og rammer fra Tinglysningsrettens side har gjort det tæt på umuligt for landinspektøren at rådgive om muligheden for anvendelse af uskadelighedsattest i forbindelse med konkrete projekter. Landinspektøren er derfor nødsaget til at tage forbehold for usikkerheder og ekstra sagsbehandling ved afgivelse af tilbud til kunden, hvilket kan få landinspektøren til at fremstå uprofessionel i kunden øjne.

Kapitel 5

Domstolsafgørelsernes indhold og betydning

Som beskrevet i kapitel 3 omhandlende anvendelsen af uskadeli­ghedsattester har Tinglys­ningsretten ansvar for at afstemme sine afgørelser med retspraksis, idet der på området ikke er fastsat regler og grænser for uskadeli­gheden. Det er i bund og grund Tinglys­ningsrettens egen praksis, men samtidig den praksis, som højere instans – Vestre Landsret – udstikker, når en landinspektør kærer Tinglys­ningsrettens afgørelse i tilfælde af afvisning. Det er derfor nød­vendigt at gennemgå de enkelte afgørelser fra Vestre Landsret nærmere for derigennem at fremvise de tilgrundliggende parametre og dermed hvad man som landinspektør skal være særlig opmærksom på ved fremtidige ansøgninger. Derudover skal afgørelserne medvirke til at belyse, hvilke øvre værdigrænser Vestre Landsret finder acceptable at overføre ved uskadeli­ghedsattest.

Analysen er organiseret således, at de enkelte kæresager bliver gennemgået enkeltvis i kronologisk rækkefølge.

Hvert afsnit vil indledes med en kort gennemgang af sagens faktiske forhold. Herefter vil afvisningsgrunden blive fremført. De enkelte kendelser vil herefter blive gennemgået nøje. Dette for at finde frem til, hvilke parametre og grænser Vestre Landsret lægger til grund for enten stadfæstelsen eller omstødelsen af Tinglys­ningsrettens afgørelse.

Efterfølgende vil de vigtigste pointer fra samtlige kendelser blive opsamlet til videre bearbejdning.

De enkelte kendelser, som er brugt som informationsgivende kilde kan forefindes i bilag I på side 131 på den vedlagte CD.

Det skal for god ordens skyld nævnes, at der her vil blive set bort fra en enkelt kæresag (V.L. B-1985-12, red.). Baggrunden herfor er, at den blev tilbagekaldt af Tinglys­ningsretten som følge af en anerkendelse af, at uskadeli­ghedsattesten

skulle tiltrædes. Derfor har denne sag ingen relevans, idet der ikke her prøves, hvad Tinglysningsretten på daværende tidspunkt skulle acceptere. Kendelsen fremgår af bilag I.2.

5.1 V.L. B-2869-11

Denne sag var den første af sin slags efter de nye regler. Sagen omhandlede en ejerlejlighedsejendom med 12 ejerlejligheder, hvor man ønskede at arealoverføre en del af fællesarealet – et loftsareal – til en af ejerlejlighederne.

Det pågældende loftsareal udgjorde ifølge landinspektøren 4,5 % af det samlede fællesareal i ejendommen, og købesummen var 315.000 kr., hvilket ifølge landinspektøren udgjorde 0,75 % af ejerlejlighedernes samlede offentlige ejendomsvurderinger.

Ved ansøgningen oplyste landinspektøren, at værdien af det pågældende loftsareal for alle andre end den pågældende ejerlejlighedsejer ville være meget mindre, idet landinspektøren henviste til arealets indretning og placering i ejendommen. Landinspektøren erklærede ligeledes, at arealoverførslen ikke særskilt åbnede mulighed for videreopdeling af ejerlejligheden samt at overførsel af arealet ville være uden betydning for pantesikkerheden.

Tinglysningsretten afviste uskadelighedsattesten, idet et areal med en købesum på 315.000 kr. ikke kan anses for ubetydelig, uanset det af landinspektøren anførte om værdien.

Tinglysningsretten anførte overfor landsretten, at bestemmelserne i tinglysningsbekendtgørelsens kapitel 10 ikke umiddelbart kan overføres til fællesarealer i en ejerlejlighedsejendom. Dette til trods for, at tinglysningsbekendtgørelsen § 35 indeholder en henvisning dertil.

Tinglysningsretten mener dog, at bestemmelserne giver mening så langt, at de oplysninger, som ifølge tinglysningsbekendtgørelsens § 43 skal fremgå af begæring om uskadelighedsattest, ligeledes skal fremgå for anmodninger om uskadelighedsattest ved ejerlejligheder. Tinglysningsretten mente ikke, at den relative procentvurdering sammenholdt med absolutte værdier kan anvendes for ejerlejligheders fællesarealer.

Tinglysningsretten vurderer arealets ubetydelighed i forhold til det samlede fællesareals størrelse, såfremt dette er kendt. I de tilfælde, hvor størrelsen af fællesarealet er ukendt, foretager landinspektøren et skøn herover.

Ud fra det anførte fortolker Tinglysningsretten tinglysningslovens § 23, stk. 3, således, at der skal være tale om ubetydelige ændringer både med hensyn til areal og værdi af det overdragne. Tinglysningsretten finder derfor ikke at et

areal med en købesum på 315.000 kr. kan anses for ubetydelig, uanset det af kærende anførte om værdien.

Vestre Landsret erklærede sig enig i Tinglysningsrettens resultat og begrundelsen herfor, hvorfor de stadfæstede afgørelsen. Denne kendelse har dog ikke været behjælpelig, idet intet fremgår heraf. De fremførte oplysninger herover fremgår af den kommenterede kendelse fra tidsskriftet Fuldmægtigen (FM 2012.54), se bilag I.1.

5.2 V.L. B-3205-12

Sagen omhandler overførslen af et pulterrum på 28 m² fra ejendommens fællesareal til én ejerlejlighed. Ejendommen indeholder i alt 12 ejerlejligheder. Ejerne af den pågældende lejlighed havde aftalt med ejerforeningen, at arealet skulle inddrages under deres ejerlejlighed mod betaling af 200.000,00 kr.

Tinglysningsretten afviste uskadelighedsattesten med følgende begrundelse:

“Afvist idet overførsel af det 28 m² store fællesareal, hverken ud fra købesummen på 200.000 kr. eller ud fra dets andel af den offentlige ejendomsværdi kan anses for at være en ubetydelig formindskelse efter tinglysningslovens § 23.” (se bilag I.3)

Afvisningen blev kæret af ejerne, idet overførselens indflydelse efter deres mening var så ubetydelig for de øvrige ejerlejligheders pantesikkerhed, at der ikke var nogen som helst fare for pantesikkerheden. De kærendes argumentation gik på, at panthaverne primært havde pant i de enkelte ejerlejligheder og i en ideel andel af fællesarealet efter fordelingstallet. Samtidig var der foretaget beregninger som viste, at forringelserne af værdierne i ejendommens øvrige 11 lejligheder maksimalt svarede til ca. 1,2 % af ejerlejlighedernes værdi, hvis det blev antaget, at pulterrummet havde samme værdi som boligareal. Det er alment kendt, at værdien af pulterums-m² er mindre end bolig-m² eftersom man ikke på samme måde kan benytte et pulterrum samtidig hermed har det pågældende areal ikke nødvendigvis har nogen betydning for de øvrige ejerlejlighedsejere, eftersom det ikke ligger i nærheden af deres lejlighed.

Tinglysningsretten argumenterede for en stadfæstelse med den begrundelse, at en uskadelighedsattest kun kan udstedes, såfremt der er tale om ubetydelige ændringer både i ft. areal og værdi. Derfor mener Tinglysningsretten at være berettiget til, at lægge vægt på den selvstændige købesum kombineret med sagens øvrige oplysninger.

Vestre Landsret omstødte Tinglysningsrettens afgørelse, hvorfor Tinglysningsretten blev pålagt at tiltræde uskadelighedsattesten.

Landsretten udtalte, at Tinglysningsretten ikke alene kunne lægge vægt på købesummen ved vurderingen af, om overførslen kunne ske uden fare for pantsikkerheden. Landsrettens argument herfor var, at købesummen må anses for at være udtryk for, at fællesarealet har stor værdi for netop denne ejerlejlighedsejer i modsætning til de øvrige – eksempelvis pga. den indbyrdes beliggenhed i ejendommen.

Herudover udtalte landsretten, at det var ubetænkeligt at lægge til grund, at en ejerlejligheds værdi først og fremmest hidrører fra selve boligarealet og kun i begrænset omfang fra ejerlejlighedens andel i fællesarealet.

Oplysningerne forefindes i kendelsen i bilag I.3.

5.3 V.L. B-3206-12

Sagen omhandler overførsel af 42 m² fra ejendommens fællesareal til én ejerlejlighed. Ejerne af den pågældende lejlighed havde aftalt med deres ejerforening, at arealet, mod betaling af 200.000,00 kr. kunne inddrages under deres ejerlejlighed. Der var i alt otte ejerlejligheder i ejendommen.

Tinglysningsretten afviste uskadelighedsattesten med følgende begrundelse:

“Afvist idet overførsel af det 42 m² store fællesareal, hverken ud fra købesummen på anslået 200.000 kr. eller ud fra dets andel af den offentlige ejendomsværdi kan anses for at være en ubetydelig formindskelse efter tinglysningslovens § 23.” (se bilag I.4)

Afgørelsen blev kæret og bakket op af udregninger foretaget af en praktiserende landinspektør om, hvor stor indflydelse frasalget egentlig havde for de øvrige ejerlejligheder. Landinspektøren havde beregnet den procentvise værdiforringelse på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering og henviste derudover til, at det i forbindelse med en ejerlejlighedsejendom indeholdende 100 ejerlejligheder vil være umuligt at gennemføre projekter, hvor et mindre fællesareal overføres til en enkelt ejerlejlighed, hvis ikke dette gøres med uskadelighedsattest. Omkostningerne ved at gennemføre relaksation hos alle panthavere vil ganske enkelt være alt for høje.

Tinglysningsretten postulerede, at afgørelsen ville blive stadfæstet og argumenterede for dette ved, at en uskadelighedsattest kun kan udstedes, når der er tale om ubetydelige ændringer. Tinglysningsretten mente ikke, at 200.000,00 kr. kunne karakteriseres som værende ubetydelige ændringer.

Vestre Landsret omstødte Tinglysningsrettens afgørelse, hvorfor Tinglysningsretten blev pålagt at tiltræde uskadelighedsattesten.

Landsretten udtalte, at Tinglysningsretten ikke alene kunne lægge vægt på købesummen ved vurderingen af, om overførslen kunne ske uden fare for pantsikkerheden. Landsrettens argument herfor var, at købesummen anses at være udtryk for, at fællesarealet har stor værdi for netop denne ejerlejlighedsejer i modsætning til de øvrige – eksempelvis pga. arealets beliggenhed i ejendommen. Landsretten udtalte samtidig, at kun den pågældende ejerlejlighed typisk kan benytte arealet.

Herudover udtalte landsretten, at det var ubetænkeligt at lægge til grund, at en ejerlejligheds værdi først og fremmest hidrører fra selve boligarealet og kun i begrænset omfang fra ejerlejlighedens andel i fællesarealet.

Oplysningerne forefindes i kendelsen i bilag I.4.

5.4 V.L. B-3207-12

Denne sag var lidt mere speciel, idet den ikke blot omhandlede overførslen af samlet set 34 m² fællesareal (kælder- og gangareal) til fire ejerlejligheder. Sagen vedrørte ligeledes en tilvækst i fællesareal, idet der efter til- og ombygning ville blive tilført 51 m². Ejerne af de pågældende ejerlejligheder havde ikke aftalt en overgangssum, men landinspektøren havde udregnet en værdi for det samlede afståede fællesareal (34 m², red.) på 391.340,00 kr. ud fra den seneste offentlige ejendomsvurdering. Af sagen fremgår det, at ejendommen i alt indeholder 14 ejerlejligheder.

Tinglysningsretten afviste uskadelighedsattesterne med følgende enslydende begrundelse for alle fire ejerlejligheder:

“Da værdien af det areal, der skal fraskilles ved uskadelighedsattest ikke er ubetydelig.” (se bilag I.5)

Afgørelsen blev kæret af ejerne med bistand fra en praktiserende landinspektør, som foretog udregninger og positivt argumenterede for ubetydeligheden. Landinspektøren hæftede sig ved, at Tinglysningsretten afviste uskadelighedsattesterne på baggrund af det afståede fællesareals samlede pris, men at det egentlig var de fire ejerlejlighedsejeres medejendomsret til de 34 m², som skulle lægges til grund. Efter landinspektørens udregninger så disse således ud (se bilag I.5):

- Ejerlejlighed nr. 1: Værdien udgjorde 93.921,00 kr. svarende til 1,1 % af ejerlejlighedens samlede ejendomsværdi
- Ejerlejlighed nr. 3: Værdien udgjorde 43.047,00 kr. svarende til 1,2 % af ejerlejlighedens samlede ejendomsværdi

Kapitel 5. Domstolsafgørelsernes indhold og betydning

- Ejerlejlighed nr. 8: Værdien udgjorde 19.567,00 kr. svarende til 1,1 % af ejerlejlighedens samlede ejendomsværdi
- Ejerlejlighed nr. 9: Værdien udgjorde 35.220,00 kr. svarende til 1,4 % af ejerlejlighedens samlede ejendomsværdi

Herudover lagde landinspektøren vægt på, at der som følge af til- og ombygning skete en forøgelse i fællesarealet. Dette havde den betydning for panthavere, at pantsikkerheden i ejerlejlighederne steg.

Landinspektøren fremførte en yderst interessant pointe og erfaring; ejerlejlighedsejere undlader den retlige inddragelse under lejligheden (tinglysning, red.) på trods af, at den faktiske inddragelse (ombygningen, red.) har fundet sted, idet relaxationsomkostningerne til potentielt mange panthavere er for høje, ved tinglysning af mindre ændringer. Landinspektøren mente, at konsekvensen heraf var usikre retstilstande i ejerlejlighedsejendomme.

Tinglysningsretten postulerede, at afgørelsen ville blive stadfæstet med samme begrundelse som i de to forrige afgørelser; Tinglysningsretten mente ikke, at der var tale om ubetydelige ændringer både i forhold til arealstørrelse og dettes værdi.

Vestre Landsret omstødte Tinglysningsrettens afgørelse, hvorfor Tinglysningsretten blev pålagt at tiltræde uskadelihedsattesten.

Landsretten begrundede deres afgørelse med – og fastsatte igen – at Tinglysningsretten ved vurderingen af, om overførslen kunne ske uden fare for pantsikkerheden, ikke alene kunne lægge vægt på købesummen, idet den ikke var udtryk for fællesarealets reelle værdi.

Landsretten hæftede sig nok en gang ved, at en ejerlejligheds værdi først og fremmest hidrører fra selve boligarealet og kun i begrænset omfang fra ejerlejlighedens andel i fællesarealet.

Oplysningerne forefindes i kendelsen i bilag I.5.

5.5 V.L. B-0917-13

Sagen omhandlede overførslen af 40 m² fra hovedejendommens fællesareal (loftrum) til én ejerlejlighed. Ejerne af den pågældende lejlighed havde aftalt med deres ejerforening, at arealet skulle inddrages under deres ejerlejlighed. Overgangssummen blev aftalt til 175.000,00 kr., hvilket svarer til 4.375,00 kr. pr./m². Der var i alt 30 ejerlejligheder i ejendommen.

Det fremgår ikke direkte af kendelsen, hvorfor Tinglysningsretten afviste uskadelihedsattesten. Det fremgår dog indirekte af kendelsen, at det skete med samme begrundelse som i de tidligere sager; arealet var ikke ubetydeligt og

man forlangte en godkendende underskrift fra panthavere om fællesarealets udtrædelse af pantet.

Som dokumentation for ubetydeligheden af den fragåede værdi beregnede kærendes landinspektør overgangssummens påvirkning af de enkelte ejerlejligheder i forhold til disses fordelingstal. Beregningerne viste, at værdien af det afståede areal fragået de enkelte lejligheder i intet tilfælde udgjorde mere end 0,6 % af lejlighedernes værdi. Værdien af loftsarealet blev sat relativt lavt pga. dets stand og den kendsgerning, at det var et fællesareal. Selv med en pris, der var tre gange så høj ville der være tale om helt ubetydelige beløb set i forhold til lejlighedernes værdi. Det bemærkes, at den største værdi fragået en lejlighed var på under 10.000,00 kr., hvilket må siges at være ubetydelig i den store sammenhæng.

Tinglysningsretten påpegede, at en reduktion af fællesarealet tidligere var sket og at det overførte areal ville have en betydelig værdi, hvis det blev inddraget under den pågældende lejlighed.

Vestre Landsret omstødte Tinglysningsrettens afgørelse, hvorfor Tinglysningsretten blev pålagt at tiltræde uskadelihedsattesten.

Landsrettens udtalte følgende, hvilket er interessant set i lyset af de mange problemer der er med udstedelsen af uskadelihedsattester:

“Ved afgørelse af, om inddragelsen af en del af fællesarealet til en enkelt ejerlejlighed kan ske uden nogen som helst fare for pantsikkerheden, er det værdien af fællesarealet, der skal lægges vægt på, og ikke en eventuel fremtidig værdi, idet denne værdi først opstår, når inddragelsen har fundet sted.” (se bilag I.6)

Landsretten påpegede ligeledes, at den tidligere reduktion af fællesarealet ikke kunne lægges til grund for en anden afgørelse end landsrettens.

Oplysningerne forefindes i kendelsen i bilag I.6.

5.6 V.L. B-0950-14

Dette er den sidste nye sag omhandlende uskadelihedsattester, som har været prøvet ved landsretten. Sagen omhandlede overførslen af fællesareal dels til én ejerlejlighed og såvel som til brug for oprettelse af en ny ejerlejlighed i tagetagen. Førend videreopdelingen havde ejendommen 11 ejerlejligheder. Denne sag er mere kompliceret end de tidligere behandlede, idet der heri både skete en overførsel til og fra fællesareal samtidig med at endnu en ejerlejlighed blev opdelt i fællesarealet.

Kapitel 5. Domstolsafgørelsernes indhold og betydning

Ejerene af ejerlejlighed nr. 11, beliggende på 5. sal, fik efter aftale med ejerforeningen overført 45 m² fællesareal samt yderligere 64 m² beliggende i ejendommens hidtil uudnyttede spidsloft. Samtidig fragik 22 m² af deres ejerlejlighedsareal til fællesarealet. Ændringerne medførte en forøgelse af ejerlejlighed nr. 11 med 87 m², som herefter udgjorde 195 m².

Fællesarealet blev videreopdelt til en ny ejerlejlighed ved inddragelse af 159 m² af fællesarealet beliggende på 5. sal, samt 41 m² beliggende på ejendommens hidtil uudnyttede spidsloft. Den nye ejerlejlighed nr. 12 udgjorde 200 m². Herefter bestod ejendommen af 12 ejerlejligheder.

Købesummen for de samlede afståede fællesarealer (182 m², red.) blev aftalt til 1.000.000,00 kr. svarende til 5.494,50 kr. pr./m².

Tinglysningsretten afviste uskadelighedsattesten med følgende begrundelse:

“Uskadelighedsattesten kan ikke attesteres for ejerlejlighederne nr. 1-7, nr. 9 og nr. 11. Dette skyldes at der er tale om overdragelse af areal af en sådan værdi, at den enkelte ejerlejligheds andel af denne værdi vil være mellem 90.000 og 95.000 kr. Et frasalg af en så stor værdi for hver enkelt ejerlejlighed opfylder ikke kravene i tinglysningslovens § 23, stk. 3 om kun at give anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Tinglysningsretten har ikke hjemmel til at lægge vægt på andre værdier, end dem der fragår ejendommen. Såfremt overdragelsessummen anvendes til vedligeholdelse eller forbedringer på ejendommen, må sådanne oplysninger fremlægges panthaverne i forbindelse med deres stillingtagen til, om de vil give samtykke til ændringen.” (se bilag I.7)

Af ovenstående kan bemærkes, at uskadelighedsattesten på ejerlejlighederne nr. 8 og 10 blev tiltrådt, hvilket stod uklart hvorfor for ejerforeningen.

Ejerne af lejlighed nr. 11 og ejerforeningen kærede afgørelsen med bistand fra en praktiserende landinspektør, med påstand om, at Tinglysningsretten pålægges at tiltræde uskadelighedsattesten.

Til støtte for påstanden anførte de kærende, at Tinglysningsretten, jf. tidligere retspraksis, ikke kunne lægge til grund, at købesummen på 1 mio. kr. var udtryk for, at de enkelte ejerlejligheder tilsvarende var faldet i værdi, da værdiforringelsen skulle ses i forhold til den enkelte ejerlejligheds værdi. Det er herudover fast antaget i retspraksis, at værdien af en ejerlejlighed først og fremmest stammer fra selve lejligheden, og kun i begrænset omfang fra andelen af fællesarealerne.

Landinspektøren beregnede den forholdsmæssige andel af købesummen fordelt på de enkelte ejerlejligheder i forhold til den seneste offentlige vurdering.

Opsamling på landsretskendelserne

Andelene udgjorde mellem 2,23 og 2,43 % af lejlighedernes værdi i henhold til vurderingen.

Det skal videre bemærkes, at den samlede ejendom, såvel som de enkelte ejerlejligheder, som følge af udskiftning af taget og det øvrige ombygningsprojekt, havde undergået en væsentlig værdiforøgelse. Det var en del af købsaftalen, at købssummen udelukkende skulle gå til et nyt tag på ejendommen.

Tinglysningsretten antog, at købssummen var værdien af det overdragne og fremførte yderligere som argument for afvisningen, at beløbet i de enkelte ejerlejligheds andel ville være mellem ca. 88.000 og 95.000 kr. Sammenlignet har den enkelte ejerlejligheds andel af det overførte areals værdi – i de fire ovenstående Vestre Landsrets kendelser (V.L. B-3205-12, V.L. B-3206-12, V.L. B-3207-12 og V.L. B-0917-13, red.) – maksimalt været ca. 30.000,00 kr. pr. ejerlejlighed, hvilket er væsentlig mindre end, hvad der ønskes tilladt i denne sag.

Ydermere udtalte Tinglysningsretten, at uskadelighedsattesten antageligvis også burde have været afvist for ejerlejlighederne nr. 8 og 10.

Vestre Landsret omstødte Tinglysningsrettens afgørelse, hvorfor Tinglysningsretten blev pålagt at tiltræde uskadelighedsattesten på de resterende ejerlejligheder. I kendelsen fremførte dommerne bl.a.:

“Ved afgørelsen heraf er det værdien af fællesarealet, der skal lægges vægt på, og ikke en eventuel fremtidig værdi, idet denne værdi først opstår, når inddragelsen har fundet sted. På den anden side er der intet til hinder for at inddrage værdistigninger af de ombygningsarbejder, der allerede er foretaget.

Det er som fastslået i tidligere afgørelser ubetænkeligt at lægge til grund, at en ejerlejligheds værdi først og fremmest hidrører fra selve boligarealet og kun i begrænset omfang fra ejerlejlighedens andel i fællesarealet. Der kan herefter ikke alene lægges vægt på den købsum, som en ejerlejlighedsejer skal betale for at få inddraget en del af fællesarealet under sin ejerlejlighed.” (se bilag I.7)

Oplysningerne forefindes i kendelsen i bilag I.7.

5.7 Opsamling på landsretskendelserne

Ovenstående har behandlet seks af de syv kendelser om uskadelighedsattest fra Vestre Landsret. Heraf var den første fra 2011, de næste fire kendelser blev alle afsagt inden for kort tid i begyndelsen af 2013 og den sidste og nyeste sag blev afsagt i sommeren 2014.

Kapitel 5. Domstolsafgørelsernes indhold og betydning

Kendelsen fra 2011 var som nævnt den første af sin slags, hvilket afgørelsen bærer præg af, da man hverken fra den ene eller anden parts side vidste, hvad man skulle forholde sig til. Det vigtigste fra denne sag er landsrettens udtalelse om, at bestemmelserne i tinglysningsbekendtgørelsens kapitel 10 ikke kan overføres på fællesarealer i en ejerlejlighedsejendom. Det er ligeledes interessant at bemærke Tinglysningsrettens bemærkning om, at det ved vurderingen af ubetydelige ændringer er nødvendigt både at forholde sig til det overdragne areals størrelse og værdi. Dette på trods af, at det ved tinglysningsreformen blev vedtaget, at der udelukkende skal fokuseres på værdien.

De fire sager fra 2013 er forholdsvis ens i type og omfang, ligesom de er temmelig enslydende i afgørelsen. Sagerne omhandlede fraskillelse af 28–42 m² fællesareal, som blev tillagt én eller flere af de øvrige ejerlejligheder i ejendommen. De betalte overgangssummer lå på ca. 200.000 kr., og de beregnede værdier efter den offentlige ejendomsvurdering lå på ca. 400.000 kr.

Landsrettens lagde vægt på følgende i de fire kendelser:

- at det sikres, at der ikke er fare for pantesikkerheden i de øvrige ejerlejligheder
- at en ejerlejligheds værdi først og fremmest hidrører fra selve boligarealet/ ejerlejligheden, og kun i begrænset omfang fra ejerlejlighedens andel i fællesarealet
- at der ikke alene lægges vægt på købesummen, da denne er udtryk for, hvordan køberen – typisk i modsætning til de øvrige ejerlejlighedsejere – kan udnytte arealet
- at købsprisen ikke er udtryk for fællesarealets reelle værdi, men værdien for den enkelte ejer
- at vurdere det konkrete tilfælde
- at det er fællesarealets aktuelle værdi – og ikke en fremtidig værdi, som først opstår, når inddragelsen har fundet sted – der skal vurderes
- at værdiberegning sker for de enkelte ejerlejligheder, hvor andelen af købesummen efter fordelingstal sættes i forhold til den enkelte ejerlejligheds ejendomsværdi

I de fire kendelser er der ingen bemærkninger til størrelsen af det inddragne fællesareal. Der fokuseres udelukkende på pantesikkerheden i de øvrige ejerlejligheder og på det forhold, at Tinglysningsretten ikke alene må lægge vægt på købesummen.

Oplysninger til uskadelighedsattest

Landsretten refererede ligeledes til de kærendes argumenter om, at 2 % af ejerlejlighedens værdi er en brugbar relativ værdigrænse med henvisning til reglen i Tinglysningsbekendtgørelsens § 43, stk. 1.

Kendelsen fra 2014 er en smule mere indviklet og omfattende end de øvrige, da der heri var tale om et meget større areal, som både skulle inddrages og videreopdeles. Dette medførte samtidig en højere pris, som dog udelukkende skulle bruges på et nyt tag på ejendommen og som dermed medvirkede til samlet set at forøge ejendommens værdi. Landsrettens begrundelser for at omstøde dommen var til gengæld de samme som i de fire forudgående kendelser.

Af kendelserne kan udtrages en række vigtige pointer, udover de allerede ovenfor anførte, som både Tinglysningsretten og landinspektører fremover skal være opmærksom på.

Det er vigtigt at bemærke, at værdien af pulterums-, loftrums- og kælderkvadratmeter er væsentlig mindre end værdien af boligkvadratmeter. Selvom det efterfølgende bliver bolig er det ikke det man i første omgang køber, hvilket landsretten også bemærker i samtlige kendelser.

Vestre Landsret lægger vægt på, at de berørte arealer har betydelig mere værdi for køberen end for ejendommens øvrige ejerlejlighedsejere. Hvad skal man eksempelvis som ejer af en lejlighed i stuen bruge et loftrum på 5. sal til, hvis man har sit pulterrum i kælderen? Dette areal har derimod større værdi og betydning for ejeren af lejligheden på 4. sal. Man må dog være opmærksom på, at selv små fælles bygningsarealer kan have stor betydning for de øvrige ejerlejlighedsejere. Det kan f.eks. være i form af direkte adgang til fri- og fællesarealer som trappegang. Der må tages højde for dette i erklæringen om ejendommens fortsatte funktionalitet og anvendelse.

Ejendomsvurderingen kan sjældent benyttes til værdiansættelse, da fællesarealer ikke er selvstændigt vurderet. I nogle tilfælde kan en aktuel opførelsespris for tilsvarende arealer dog være relevant. Man må som hovedregel forvente større udgifter til istandsættelse af uudnyttede loftsarealer eller andre fællesarealer end til normalt etageareal, hvilket værdiansættelse skal tage højde for. Arealerne er typisk i dårlig stand og ikke isoleret.

I nogle tilfælde betales en købesum i "naturalier" i form af nyt tag, isolering eller anden form for renovering af ejendommen, hvilket skaber yderligere værdi i den samlede ejendom. Landsretten udtalte i V.L. B-0950-14, at intet er til hinder for inddragelse af disse værdistigninger i den samlede vurdering.

5.7.1 Oplysninger til uskadelighedsattest

Af de behandlede kendelser kan en række oplysninger udledes, som vil være relevante at oplyse Tinglysningsretten om ved ansøgning om uskadelighedsattest,

Kapitel 5. Domstolsafgørelsernes indhold og betydning

hvor der inddrages fællesareal som ejerlejlighedsareal. Disse oplysninger er:

- det fraskilte fællesareals størrelse, beliggenhed, anvendelse og karakter
- købesum eller landinspektørens vurdering af arealets værdi
- beregning af de øvrige ejerlejligheder andel af købesums-/værdi efter fordelingstal
- beregning af købesums-/værdiandel i forhold til den enkelte ejerlejligheds offentlige ejendomsvurdering – begrænset til dækkende eksempler ved mange ejerlejligheder
- argumenter for, at værdien af arealet for de øvrige ejerlejligheder kan være anderledes end købesummen
- oplysninger om øvrige relevante forhold, som vil påvirke værdien af de øvrige ejerlejligheder i ejendommen – både positivt og negativt –, når fællesarealet udskilles til inddragelse under en ejerlejlighed. Øvrige relevante forhold kunne f.eks. være:
 - opførelse af nye pulterrum
 - nyt tag

Ovenstående oplysninger er som udgangspunkt et udtryk for, at Tinglysningsretten skal oplyses så vidt og bredt som muligt så alle forhold er dækket ind.

5.8 Delkonklusion

Vestre Landsrets afsagte kendelser, som for størstedelens vedkommende er forholdsvis nye, er hermed analyseret. Dette giver et godt øjebliksbillede af, hvad landinspektører kan forvente at få igennem med uskadelighedsattest, såfremt Tinglysningsretten oplyses fyldestgørende. Dette medfører bedre mulighed for rådgivning af ejerlejlighedsejere om deres konkrete ændringer kan forventes at gennemføres med anvendelse af uskadelighedsattest.

Kendelserne viser bl.a., at der fra 2011 til starten af 2013 er sket en ændring i Vestre Landsrets praksis, hvad uskadelighedsattester angår. Sagen fra 2011 var formentlig godkendt uden problemer i dag. Dette forhold viser tydeligt en fremgang på området, idet højere instans i dag ser sammenhængen, vigtigheden af en mere smidig proces og en mulig forbedring i registreringen og ejendomsudviklingen.

Delkonklusion

I de øvrige fem kendelser lægger landsretten, på trods af kendelsernes forskellighed, vægt på de samme forhold ved omstødelse af Tinglysningsrettens afgørelser. Dette fremgår af ovenstående afsnit 5.7 på side 57.

Særligt den sidste kendelse fra sommeren 2014 giver dog stof til eftertanke, da der heri var tale om meget store værdiforringelser sammenlignet med tidligere sager. Andelen af overgangssummen fordelt på ejerlejlighederne efter fordelingstal udgjorde mellem 88.000 og 95.000 kr. pr. ejerlejlighed, hvilket er det tredobbelte i forhold til de hidtidige sager. Ser man lidt groft på sagen og læser mellem linjerne, kan man sige at Tinglysningsretten har fået klar besked og er praktisk talt blevet bedt om at tiltræde, hvad landinspektøren finder rimeligt at anvende uskadelighedsattester til.

Det er ligeledes værd at bemærke, at landsretten lægger vægt på, at man i forbindelse med ændringer, hvor købsprisen indgår i et anlægsarbejde på ejendommen, kan tilskrive dette beløb som en værdiforøgelse og inddrage denne værdistigning i vurderingen af pantesikkerheden.

Det er interessant at bemærke, at Tinglysningsretten på trods af ovenstående kendelser, fortsat afviser at udstede enkelte uskadelighedsattester i lignende sager. Dette kommer sig af, at Tinglysningsretten hverken kan, vil eller må anvende principperne fra landsrettens kendelser i fremtidige sager, da Tinglysningsretten ikke, efter et forvaltningsretligt princip, må sætte »skøn over regel« (se bilag B på side 110). Efter de seneste fem kendelser fra Vester Landsret i kæresager om uskadelighedsattester må det dog forventes, at Tinglysningsretten ændrer praksis. Dette lægger de også selv op til – dog med det forbehold, at hver sag skal behandles ud fra et individuelt skøn.

Som en landinspektør i forbindelse med en kæresag har konstateret, kan en konsekvens af relaksationens høje omkostninger – når ikke det er muligt at komme igennem med uskadelighedsattester på mindre arealer – i yderste konsekvens, og over tid, blive usikre retstilstande og fejlagtige registre, som vil medføre forkerte ejendomsvurderinger. Fejlbehæftede ejendomsvurderinger vil samtidig koste statskassen dyrt i kraft af manglende betalt ejendomsskat.

Kapitel 6

Opfølgning på problematikken suppleret med interviewsvar

Nærværende kapitel fungerer som en kort opfølgning på de to foregående analyser i kapitlerne 4 og 5, suppleret med yderligere pointer og problemstillinger fra de afholdte interviews. Formålet er at komme helt til bunds i baggrunden for problematikken og landinspektørbranchens opfattelse heraf. Spørgeskemaundersøgelsen i kapitel 4 skabte kun det overordnede indtryk heraf. Herudover er det herigennem, at svarene på de opstillede teser i afsnit 3.3 findes.

Kapitlets beskrevne synspunkter hidrører fra de afholdte interviews – dels direkte og dels gennem fortolkning. Resume af de enkelte interviews forefindes i bilagene.

6.1 Baggrund for problematikken

Kapitel 4 fastlagde, at Tinglysningsrettens måde at agere på i landinspektørbranchen overordnet skaber stor frustration og forundring. Men hvad ligger egentlig til grund for denne utilfredshed?

Tinglysningssystemets formål er at sikre panteretten og ejendommens formuer – ikke blot for den enkelte person, men for hele samfundet. Pantestystemet skaber investeringssikkerhed og sikkerhed for, at man med tryghed kan investere i fast ejendom til udvikling.

Konflikten ved anvendelsen af uskadelighedsattester opstår fordi man på den ene side omgår pantesikkerheden ved ikke at høre panthaver, men på den anden side varetager hensynet til registreringen, på den måde, at ændringerne ikke blot foretages uden registrering pga. relaksationens omkostninger. Disse to hensyn skal tages, men gør samtidig situationen vanskelig. Ifølge Lars Anton tager tinglysningsloven dog højde for dette sammenstød:

Kapitel 6. Opfølgning på problematikken suppleret med interviewsvar

“Hensynet til registreringssikkerheden kommer forud for den enkelte panthaver i de situationer, hvor man udskiller mindre arealer. Man skal selvfølgelig ikke kunne fjerne store arealer, da det vil skade formueretten og pantet. Hensynet til, at tingene i det hele taget bliver registreret vejer tungere end hensynet til de enkelte panthavere! Det er en af grundpillerne i tinglysningsloven.

Der er ved tinglysningsystemets indførelse taget højde for, at staten sagtens kan bære et erstatningskrav, såfremt en panthaver føler sig krænket og kan bevise dette. Staten har langt større fordele ved et velfungerende system og opdaterede registre i form af indtægter på skatter mm.” (se bilag E)

Lars Anton mener, at Tinglysningsretten glemmer denne prioritering i deres afgørelser – at hensynet til registreringen og samfundet kommer før hensynet til den enkelte panthaver. I frygt for at få et erstatningskrav på nakken glemmer retten tilsyneladende, hvad formålet var med systemet.

I forbindelse med de afholdte interviews kom det frem, at en af de væsentligste årsager til utilfredsheden skyldes den manglende klarhed i kommunikationen fra Tinglysningsrettens side. Inden tinglysningsreformen havde de fleste retskredse en mere pragmatisk og løsningsorienteret tilgang til uskedelighedsattester i ejerlejlighedssager, hvilket kunne bekræftes af alle interviewede. Nils Nybro udtalte bl.a.:

“Tidligere kunne tinglysningsdommeren godt se det fornuftige i at benytte uskedelighedsattester og fordelene i investeringer i ejendommen i forbindelse med overtagelse af fællesarealer, hvorimod Tinglysningsretten nu alene ser på den værdi, der rent teoretisk fragår ejendommen.” (se bilag C)

En anden årsag til landinspektørernes utilfredshed er manglende kommunikation. Mange afviste uskedelighedsattester Mange afviste uskedelighedsattester har gennem tiden affødt uklare – nærmere uforståelige – tilbagemeldinger, hvor landinspektørerne ikke har kunne læse ud af afgørelsen, hvorfor uskedelighedsattesten var afvist. Dette har tidligere været et kæmpe problem for landinspektørerne, for hvad har de skulle meddele deres kunder om grundlaget for afvisningen? Derudover har man mistet den personlige kontakt med tinglysningsdommerne, hvilket har skabt et upersonligt mistillidsforhold Tinglysningsretten og landinspektørerne imellem. Af besøget hos Tinglysningsretten fremgik det, at holdningen til landinspektørerne er, at det er en broget flok, som gang på gang forsøger at løbe om hjørner med retten (se bilag B). Dette

Baggrund for problematikken

har Nils Nybro ligeledes fået af vide ved opfølgning på en afvisning af uskadelighedsattest (se bilag C) og illustreres i øvrigt af nedenstående udtalelse fra Ulrik Thomsen:

“Langt hen ad vejen stoler Tinglysningsretten ikke på det landinspektøren skriver i uskadelighedsansøgningen! Tinglysningsretten har på ingen måde respekt for den danske landinspektørstand og iagttager os langt hen ad vejen som advokater, som i bund og grund må lyve i deres klients tjeneste – men sådan fungerer landinspektørhvervet bare ikke.” (se bilag D)

Det kan ud fra ovenstående udledes, at Tinglysningsretten ikke er bevidst om, hvad landinspektører står for, samt hvilken autoritet de indgyder.

Såvel Lars Anton som Nils Nybro udtrykker klar skuffelse over kommunikationen med Tinglysningsretten, som bl.a. bunder i uklare afgørelser og det forhold, at en sags udfald kan afhænge af, hvem der er ansvarlig sagsbehandler herfor (eksempel herpå ses i bilag C og D).

En af de væsentligste grunde til landinspektørernes frustration over Tinglysningsrettens praksis, er den manglende pragmatisme i sagsbehandlingen og dermed afgørelserne. Nils Nybro og Lars Anton udtalte begge, at Tinglysningsretten stiller for strenge krav uden hold i virkeligheden fremfor at se på de faktiske forhold. Tinglysningsretten er for formalistisk med deres beregninger og anskuer ikke virkeligheden. Erfaringerne viser nemlig, at panthaverne aldrig har skabt problemer i forbindelse med relaxationer. Tværtimod har eksempelvis Nils Nybro oplevet utilfredshed fra panthavers side i forbindelse med en relaxation. Panthaverne er tilsyneladende ligeglade med fællesarealerne og stiller spørgsmålstejn ved, hvorfor de overhovedet skal udtale sig herom. At panthaverne ikke bekymre sig om fællesarealet ved meddelelse af pant i en ejerlejlighed kom til udtryk, da Ulrik Thomsen holdt foredrag for en række realkreditinstitutioner og fortalte om anvendelsen af uskadelighedsattester. Panthaverne var først utilfredse med, at man kunne fjerne areal i en ejerlejlighedsejendom uden at høre dem. Men ved spørgsmålet om, hvor meget fællesareal der var i den ejerlejlighedsejendom han sidst havde meddelt pant i var han helt på bar bund og måtte vedkende sig, at det ikke var noget de holdte styr på (se bilag D).

Landinspektørerne mener altså, at et så stort oplysningsbehov som Tinglysningsretten forlanger er unødvendigt. Tinglysningsretten burde i stedet udelukkende tage stilling til, hvorvidt den praktiserende landinspektør kan stå inde for ubetydeligheden og vedkommendes beskrivelse heraf uden yderligere beregninger.

Det fremgår af spørgeskemaundersøgelsen, at Tinglysningsretten ikke har levet op til formålet om at sikre en bedre og mere effektiv sagsbehandling. Langt de

fleste landinspektører mener ikke, at det i forhold til den manuelle tinglysning er blevet nemmere at få tildelt uskadelighedsattest.

Til gengæld er de adspurgte landinspektører ikke i tvivl om, at Tinglysningensrettens praksis de seneste år er blevet væsentlig mere lempelig. Dette skyldes formentlig landsrettens seneste kendelse, som tydeliggjorde landsrettens manglende lyst til behandle flere af denne type sager. Kommunikationen er ligeledes blevet en anelse bedre end tilfældet var i starten, idet sagsbehandlerne f.eks. er begyndt at ringe til landinspektørerne for uddybende oplysninger (se interviewbilag E og F med hhv. Lars Anton og Jan Hübbe).

6.2 Konfliktens konsekvenser

V.L. B-3207-12 lagde vægt på, at indhentelse af tinglyste panthaversamtykke fra samtlige panthavere og de høje omkostninger forbundet herved kunne afskrække mange, hvorfor det undlades at registrere forandringen retligt under den pågældende ejerlejlighed (se bilag I.5).

De interviewede personer kan alle genkende denne problematik og ser det som et reelt problem. Problemet ved den manglende registrering opstår først når ejeren beslutter sig for at sælge sin ejendom, og kun i tilfælde af, at en eventuel køber kræver arealet berigtiget. Konsekvensen heraf vil være, at der over tid skabes usikre retstilstande i de renoverede ejerlejlighedsejendomme.

Som tidligere beskrevet er det krævende og et stort apparat at sætte i gang, hvis man skal ud og indhente panthaversamtykke fra samtlige panthavere i ejendommen. Der er i den forbindelse risiko for, at én modvillig panthaver modsætter sig en ellers fornuftig ændring af ejendommen, som generelt vil forhøje værdien ikke bare i den modtagne ejerlejlighed, men ligeledes i ejendommens afgivende ejerlejligheder.

Det er her vigtigt at have det grundlæggende formål med tinglysningssystemet in mente. Hensynet til registreringssikkerheden burde komme i første række og ikke, som tilfældet er nu, hensynet til de enkelte panthavere. Tinglysningensrettens kunne med fordel benytte sig af dette princip for at sikre, at vores ejendomsregistre ikke ender som bananrepublikanske tilstande. Samtidig kunne man afvente en eventuel erstatningssag fra en utilfreds panthaver, som mener at have tabt penge på anvendelsen af uskadelighedsattest. En sådan har i følge de interviewede personer endnu ikke fundet sted, hvorfor der må være tilfredshed med de hidtil foretagne ændringer med uskadelighedsattest.

Et mere smidigt system medvirker til, at usikkerhed omkring registreringen af ejerlejligheder ikke opstår. Det er netop denne registrering der medvirker til troværdige registre og skaber muligheden for pant i fast ejendom. Et øget fokus på de usikre retstilstande vil kunne få fatale konsekvenser for samfundsøkonomi-

Konfliktens konsekvenser

en, eftersom et øget fokus på usikkerheden vil kunne få udenlandske investorer til at trække sig ud af obligationerne og i værste fald efterlade økonomien i ruiner med store tab til følge.

Del III

Diskussion og anbefaling

Kapitel 7

Diskussion med henblik på anbefaling

I nærværende kapitel diskuteres forskellige emner vedr. anvendelsen af uskadelighedsattester. Relevante observationer og delkonklusioner belyst gennem projektet inddrages med henblik på at opstille anbefalinger til fremtidig anvendelse af uskadelighedsattester.

Hovedformålet med diskussionen er at gennemgå alle fremførte meninger og holdninger, samtidig med, at den kan – og skal – være med til at overbevise læseren om projektets troværdighed.

Diskussionen er bygget op således at relevante pointer fra de forskellige analyser diskuteres. Pointerne er valgt ud fra deres grad af mulighed for, at forbedre muligheden for succes i fremtidige ansøgninger om uskadelighedsattester. Diskussionen vil ligeledes føre til projektets endelige konklusion.

Ovenstående lykkes ved at fremsætte forskellige og måske endda modstridende synspunkter på de fundne problemstillinger, idet det endelige resultat på den måde kommer til at fremstå mere troværdigt. Oplysninger og synspunkter fra hhv. de afholdte interviews, resultater fra analyserne og den indsamlede empiri vil blive inddraget.

Troværdighed opstår gennem argumentation. Hvis troværdigheden skal være stærk er det nødvendigt at anvende andres synspunkter til at underbygge ens egne.

Resultatet af diskussionen består af en anbefaling til fremtidig anvendelse af uskadelighedsattester. Derfor vil de fundne resultater ved gennemgangen af kæresagerne blive nærmere gennemgået. Dette for at debattere bevæggrundene for afgørelserne samt hvilke argumenter og parametre ansøgningen om uskadelighedsattest skal indeholde, og hvilke forhold man som landinspektør skal være opmærksom på.

7.1 Myndighedskompetence og landinspektørens rolle

På nuværende tidspunkt ligger myndighedskompetencen til udstedelse af uskadeli-ghedsattester i ejerlejlighedssager hos Tinglysningsretten. Men er dette nødvendigt og hvis ikke, hvad er alternativet?

Der er som sådan ingen forskel på de arbejdsopgaver, som hhv. Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen udfører når det kommer til ejerlejligheder og jords-tykker. Begge er en registreringsmyndighed, som dog har hvert sit fokus. De har begge det fulde ansvar for både registrering og udstedelse af uskadeli-ghedsattester på hvert sit givne område.

Det bliver derfor interessant at følge, om der i forbindelse med matriklens udvidelse – som led i grunddataprogrammet – sker et skift af kompetence til udstedelse af uskadeli-ghedsattester for ejerlejligheder, når registreringen heraf flyttes til Matriklen. På nuværende tidspunkt ligner det dog at kompetencen forbliver hos Tinglysningsretten.

Det bør dog diskuteres, om ikke kompetencen burde følge med til Geo-datastyrelsen. På denne måde samles kompetencen ét sted; det sted, hvor registreringen ligeledes finder sted – akkurat som det fungerer ved jordstykker. Ved tinglysningsreformen blev kompetencen for udstedelse af uskadeli-ghedsattester i matrikulære sager overført til Geodatastyrelsen (det daværende Kort- og Matrikelstyrelsen, red.), mens kompetencen for ejerlejligheder forblev hos dommeren. Dette begrundede man med, at Kort- og Matrikelstyrelsen ikke i øvrigt beskæftigede sig med registrering af ejerlejligheder.

Dette ændres dog nu, hvorfor ovenstående argument om registrering og kompetence vil være på sin plads endnu engang – blot med omvendt fortegn. Tinglysningsretten beskæftiger sig stadig med pant, men dette gør Geo-datastyrelsen omvendt også når det kommer til jordstykker, hvor de besidder kompetencen. Ulempen vil være, at visse opstartsvanskeligheder kan forekomme, hvilket dog må være forventeligt. Fordelene ved kompetenceskiftet vil dog være meget større end ulemperne, som det i praksis kan være svært at opstille. Det faktum, at der er et bedre forhold landinspektør og Geodatastyrelsen imellem, vil være en forstærkende faktor, som vil kunne videreudvikle processen.

Ovenstående tanker følges af de praktiserende landinspektører, som med egne ord ikke kunne forestille sig andet og kalder det direkte tåbeligt, hvis ikke Geodatastyrelsen overtager myndighedskompetencen til udstedelse af uskadeli-ghedsattester. De mener sågar, at en sådan flytning vil kunne afhjælpe problemet med de manglende retningslinjer (Ulrik Thomsen, se bilag D).

En af årsagerne til landinspektørernes ønske om en forflytning af kompeten-cen bunder i det tidligere omtalte mistillidsforhold til Tinglysningsretten. Det

Oplysningsbehovets betydning og nødvendighed

virker på sin vis skræmmende, at der overhovedet kan opstå et sådant forhold, men omvendt er der ikke noget at sige til det, hvis man fra begyndelsen ikke stoler på de informationer man får oplyst fra en branche, som ellers er kendt for sin særlige autorisation til sikring af retssikkerhed og det professionelle ansvar over for både klienter og den statslige myndighed på området.

Derudover kan landinspektørens rolle anskues i den sammenhæng, at han som enkeltperson bærer et stort ansvar – såvel retligt som økonomisk. Det er yderst uhensigtsmæssigt, hvis landinspektøren bærer det fulde ansvar, da de økonomiske aspekter som sådan ikke indgår i uddannelsen. Dette er dog erfaringer, som man hurtigt gør sig grundet ejendomsretligt kendskab, lyder det fra fagfolkene.

”At det ikke er noget der bliver gennemgået på studiet er knap så vigtigt – det lærer man hurtigt. Det handler i bund og grund om at bruge sin sunde fornuft, og så længe landinspektører er de bedste til at vurdere de konkrete problemstillinger grundet vores ejendomsretlige kendskab, ser jeg ingen problemer i det.” (Nils Nybro Eriksen, se bilag C på side 113)

Udtalelsen bakkes op af Henning Østergaard, som ikke betvivler landinspektørens rolle i den konkrete problemstilling, som værende de bedste til at vurdere ændringens betydning.

Tidligere bidrog en vurderingsmand med at attestere uskadeligheden af det pågældende areal. Dette leder hen til spørgsmålet; om det er nødvendigt at søge hjælp til attesteringen andetstedsfra? Hertil kan bemærkes, at landinspektøren i sin tid fik tildelt ansvaret af én årsag; landinspektører er eksperter i ejendomsretlige spørgsmål og pantmæssige forhold derved. Så længe hvervet bestrides tilfredsstillende for alle parter, er ændringer på dette område unødvendige. For det tyder i hvert fald på, at der endnu ikke har været utilfredshed hos de berørte panthavere. Som de interviewede udtaler:

”Der har mig bekendt ikke været nogen søgsmål fra panthaver grundet udstedelsen af uskadelighedsattester.” (se alle interviewbilag)

7.2 Oplysningsbehovets betydning og nødvendighed

Analysen af landsretskendelserne klarlagde, hvad landsretten lægger til grund for og vægter højst i deres afgørelse og vurdering af ubetydeligheden. Disse

Kapitel 7. Diskussion med henblik på anbefaling

landsretskendelser er gældende retspraksis, idet de kommer fra højere instans. Landsrettens argumentation for stadfæstelsen af afgørelsen er typisk nøjagtig den samme. Den er blot blevet mere klar og virker endda fra den seneste kendelse som en kraftig hentydning til Tinglysningsretten om at se mere virkelighedsnært på de enkelte situationer.

Rent lovgivningsmæssigt kan det ikke tolkes, hvilke forudsætninger der ligger til grund for udstedelsen af uskadelighedsattester. På trods heraf opstiller Tinglysningsretten alligevel krav til minimummet af oplysninger. Hvordan stemmer landsrettens fokus overens med de af Tinglysningsretten angivne krav om oplysning og hvad er behovet for oplysninger reelt i virkeligheden?

Såvel de afholdte interviews som spørgeskemaundersøgelsen viser vigtigheden af, at afgive så mange oplysninger som muligt til Tinglysningsretten, da de ikke kender den pågældende ejendom. Sammenholder man de to lister over nyttige informationer er der flere sammenfald mellem Tinglysningsrettens egne og de af landsretskendelserne fremdragne.

Det kan diskuteres, hvorvidt størrelsen af det afgivne areal er en vigtig oplysning, idet Vestre Landsret hidtil ikke har lagt vægt på forholdet. På trods heraf vurderes det for vigtigt at oplyse, for at kunne udregne værdier og udtale sig om arealet sammen med dets hidtidige anvendelse. Disse oplysninger er i sidste ende med til at underbygge landinspektørens erklæring om ubetydelighed.

Tinglysningsretten forlanger ligeledes oplysninger om arealets fremtidige anvendelse. Denne oplysning kan imidlertid argumenteres for at være fuldstændig irrelevant, eftersom det alene er arealets hidtidige anvendelse, som skal tages i betragtning.

Af landsretskendelserne fremgår endvidere, at oplysninger om det pågældende areals karakter og beliggenhed i ejendommen skal forekomme. Dette fremgår imidlertid ikke direkte af Tinglysningsrettens liste. Disse oplysninger kan være vigtige i den samlede vurdering, da eksempelvis et loftsareal faktisk ikke kan have samme værdi for alle øvrige ejerlejlighedsejere.

Det kan ligeledes argumenteres for, at kravet om oplysning om det samlede fællesareals størrelse, samt dette fordelt på de enkelte ejerlejligheder, er uden betydning. Så længe samtlige ejerlejligheder har fri og uhindret adgang til fællesarealerne, f.eks. trappeopgang eller affaldsrum/vaskerum, fra deres lejlighed, er størrelsen af det fraskilte areal uden betydning. Dette underbygges af landsrettens udtalelse om, at værdien af en ejerlejlighed ligger i selve ejerlejligheden og ikke i fællesarealet, hvilket ligeledes bekræftes af de adspurgte landinspektører og deres erfaringer med relaxsation.

Hertil skal nævnes vigtigheden i, at en ændring ikke medfører ændringer i adgangsforholdene til fællesarealer eller ejerlejlighederne, idet en sådan ændring vil kunne have stor betydning for pantsikkerheden.

Oplysningsbehovets betydning og nødvendighed

Købesummen eller landinspektørens vurdering af arealets værdi er på nuværende tidspunkt vigtig for Tinglysningsretten at blive oplyst om. Denne ligger nemlig til grund for udregningerne af værdiens andel for de øvrige ejerlejligheder efter fordelingstal og værdiens andel beregnet i forhold til de enkelte ejerlejligheders ejendomsværdi efter den offentlige vurdering.

I tilfælde af, at mange ejerlejligheder indgår i den pågældende sag, må det være muligt at undgå den fulde oplysning ved at begrænse det til dækkende eksempler – som f.eks. den minimale og maksimale suppleret med stikprøver. Dette tiltag vil ydermere gøre Tinglysningsrettens sagsbehandling administrativt lettere.

Selvom disse parametre er vigtigt for Tinglysningsretten er det ikke noget landinspektørbranchen mener, man bør tillægge den store betydning. Dette bakkes op af de seneste fem afgørelser fra Vestre Landsret, hvor de udtrykkeligt fremhæver, at dette ikke alene kan ligge til grund, da prisen ikke afspejler den reelle værdi for arealet, men udelukkende, hvad det er værd for den pågældende køber.

Tinglysningsretten forlanger oplysninger om alle tidligere anvendte uskadelighedsattester vedr. samme ejendom inden for de seneste fem år. Her opstår dog problemer. For det først er det ikke muligt at finde frem til tidligere udstedte uskadelighedsattester og det er ikke sikkert, at ejerforeningen ligger inde med viden om tidligere anvendte uskadelighedsattester. For det andet må Tinglysningsretten ikke lægge fem-årsreglen fra de matrikulære sager til grund for deres afgørelser – hvilket oplyses af Tinglysningsretten selv (se bilag B). Dette skaber forvirring og uklarhed i branchen. Ydermere er ikke alle landinspektører klar over dette faktum. Dette blev erfaret under interviewet med Jan Hübbe, som var yderst overrasket over denne information, eftersom han er blevet pålagt at attestere, at der ikke er anvendt uskadelighedsattest på den pågældende ejendom de sidste fem år (se bilag F). Eftersom Tinglysningsretten, jf. retspraksis, ikke skal benytte denne oplysning burde den ikke fremgå af listen over nødvendige oplysninger for udstedelse af uskadelighedsattest.

Problemerne for Tinglysningsretten opstår ved, at man i værste fald vil kunne anvende ”salami-metoden”, hvor hele fællesarealet over en årrække udskilles i mindre sager så længe ændringen opfylder de øvrige krav, som f.eks. kravet om uhindret adgang til fællesarealer fra ejerlejligheden. Problemet er dog ikke større end at det i praksis ikke vil have nogen betydning. Argumenterne herfor begrundes med, at fællesarealet ikke har nogen værdi, jf. retspraksis og interviews, samtidig med, at de nødvendige fællesarealer, f.eks. adgangsarealer, aldrig vil kunne udskilles.

Det vigtigste – og arbejds-mæssigt klart tungeste – del for landinspektøren ligger i beskrivelsen af ubetydeligheden; hvorfor kan den påtænkte ændring ske

Kapitel 7. Diskussion med henblik på anbefaling

uden nogen som helst fare for pantesikkerheden i de enkelte ejerlejligheder? Denne beskrivelse er vigtig, da man ikke ud fra tal og simple regnestykker kan se den store sammenhæng. Det er i beskrivelsen af ubetydeligheden vigtigt at argumentere for, at værdien af arealet for de øvrige ejerlejligheder er anderledes end købesummen. Derudover er det vigtigt at fremlægge eventuelle øvrige relevante forhold, som vil kunne påvirke værdien af de øvrige ejerlejligheder i ejendommen. Som eksempel på sådanne øvrige relevante forhold kan nævnes, hvis købesummen investeres i de tilbageværende fællesarealer i form af opførelsen af nye pulterrum til erstatning for de fratagne eller etableringen af nyt tag.

Af de afholdte interviews fremgår det også tydeligt, at der lægges særlig vægt på denne del. Nils Nybro afholder sig eksempelvis fra at opstille regnestykker og tabeller og udfærdiger udelukkende denne del af ansøgningen. Jan Hübbe udtaler f.eks., at han aldrig har været med til at udbetale købesummen til ejerne. Derimod er pengene altid blevet anvendt til etableringen af nyt tag eller lagt til side af ejerforeningen til brug for udbedring af kommende anlægsarbejder. Det samme gør sig i øvrigt gældende for de øvrige interviewede personer.

Det er endvidere vigtigt, at klarlægge ændringens indretningsmæssige konsekvenser for de øvrige ejerlejligheder, da dette kan have stor betydning. Det vil klart have en konsekvens for ejerlejlighedens værdi, hvis de øvrige ejerlejligheders pulterrum fratages uden opførsel af nye. Herudover vil det være et stort tab, hvis adgangen til fællesarealet forringes. Netop derfor er dette punkt vigtigt at redegøre entydigt for ved ansøgning om uskadelighedsattest.

At det er denne del, som burde have Tinglysningsrettens interesse begrundes her med, at de beregninger der udføres og lægges til grund for ubetydeligheden er behæftet med en lang række usikkerheder. Først og fremmest er den offentlige ejendomsvurdering behæftet med en usikkerhed på mellem 10–20 %, hvilket er alment kendt. Derudover er købesummen behæftet med en endnu større usikkerhed, idet man ikke reelt ved, hvad den dækker over samtidig med, at arealet kun har den værdi for den pågældende ejer. Det giver derfor ikke mening at tillægge beregningerne den store betydning, som den har nu fra Tinglysningsrettens side. Man burde derimod tillægge en mere pragmatisk indstilling og se på de faktiske forhold, som landinspektøren oplyser om.

7.2.1 Tinglysningsrettens praksis

I forlængelse af ovenstående diskussion er det ligeledes nødvendigt at behandle nogle af de øvrige forhold ved Tinglysningsrettens praksis, som gennem analyserne og de afholdte interviews er fremkommet.

Tinglysningsrettens praksis

Efter samtale med Jan Hübbe viser det sig, at Tinglysningsretten har kontaktet ham og fortalt, at hans konkrete sag med stor sandsynlighed ville blive godkendt, hvis han kunne holde prisen under 4 % af den offentlige ejendomsvurdering. Det virker påfaldende, at Tinglysningsretten henviser til en bestemt grænse, når en sådan ikke eksisterer, men at det derimod er en konkret vurdering fra sag til sag. Disse forhold understregede Tinglysningsretten selv under vores besøg (se bilag B).

Når det er sagt er det dog en væsentlig lempelse ift. Tinglysningsrettens tidligere interne regler. For bare få år siden kunne man ikke få tinglyst uskadelighedsattester på få m². Nu kan man tilsyneladende få tinglyst uskadelighedsattester på helt op til 4 % af den offentlige ejendomsvurdering – denne grænse svarer i øvrigt til den høje grænse for jordstykker, som kan tiltrædes, såfremt utinglyste panthaversamtykke foreligger. Utinglyste panthaversamtykke var heller ikke nødvendigt i den konkrete sag fra Jan Hübbe. Tinglysningsrettens må derfor vurdere, hvorvidt retten vil praktisere en sådan grænse. I så fald bør det meldes klart ud.

Tinglysningsrettens fornemmeste opgave i denne sammenhæng er at beskytte panthaver og sikre sig, at pantet er velbevaret i de enkelte ejerlejligheder. Tinglysningsretten skal konkret sikre sig, at et fremtidigt sagsanlæg mod dem fra panthaver undgås. Et sagsanlæg vil kunne tænkes anlagt pga. en konkurs og tvangsauktion, hvorigennem der inddrives færre penge pga. udskillelsen af det pågældende fællesareal – bevisbyrden skal dog løftes af panthaver og kan være vanskelig.

Besøget hos Tinglysningsretten viste, at de ved vurdering af arealets ubetydelighed tillægger mængden af pantebreve i de enkelte ejerlejligheder, dvs. hvor meget de er belånt, red., endog ganske stor betydning. Både forhold for og imod dette forhold kan naturligvis fremfindes. Det taler for denne praksis er, at selv store forandringer, høje beløbsgrænser, red., vil kunne tillades, hvis ikke de enkelte ejerlejligheder er overbelånt, men belånt med de almindelige 80 %. Det taler imod denne praksis at processen vanskeliggøres fordi Tinglysningsretten ser mere skeptisk på sagen, hvis ejerlejligheden er bare en smule overbelånt. Der kan dog argumenteres for, at det reelt ikke er noget problem. Årsagen til dette er, at ejerlejligheden ikke falder i værdi hvis en overførsel er ubetydelig for panthavers sikkerhed. Den overbelånte lejlighed kan derfor sælges til samme pris som før ændringen. Panthaver vil derfor ikke lide skade, selvom lejligheden er overbelånt. Mængden af tinglyste pantebreve burde derfor ikke have relevans for Tinglysningsrettens afgørelse.

Denne argumentation bakkes op af Lars Anton, som ligeledes mener, at lånenes størrelse er irrelevante i sammenhængen:

“Man kan ikke lægge til grund om en ejendom er lidt eller meget

belånt, hvis Tinglysningsretten skal følge deres praksis. Hvis noget er ubetydeligt for den ene lejlighed er det vel også for den anden lige meget hvordan de så er belånt!” (Lars Anton, se bilag E)

7.3 Regelforenkling – hvilke muligheder foreligger?

Der er ikke tvivl om behovet for mere håndfaste og måske endda lovbestemte regler; men hvilke muligheder er der herfor og hvilke fordele og ulemper har de enkelte?

7.3.1 Opstramning af ejerlejlighedsloven

Ejerlejlighedsloven er ikke i sin helhed fornyet siden dens oprindelse i 1966. Mange lovændringer er naturligvis gennem tiden trådt i kraft, hvilket dels skyldes den politiske interesse for området. Problemet i denne sammenhæng er dog, at der i ejerlejlighedsloven ikke tager hensyn til pantspørgsmål. Dette kan skyldes en manglende politisk interesse herfor og at man fra start ikke havde set denne problematik opstå ved salg af fællesareal.

På nuværende tidspunkt er der derfor behov for en skærпelse af ejerlejlighedsloven i relation til fællesarealer. Der er behov for et endog meget klart regelsæt for uskadelighedsattester vedr. fællesarealer, hvilket vil skabe gennemsigtighed i processen. Problemerne ville undgås, hvis der blev indført bestemmelser i ejerlejlighedsloven, som friholder fællesarealerne for pant i de enkelte ejerlejligheder. Dette har været på tale som løsningsforslag under samtlige af de afholdte interviews, hvor fagpersonerne selv vurderer det muligt.

7.3.2 Ændring af ejendomsbegrebet – en mulig løsning på problemet

I forlængelse af ovenstående er PLF kommet med et konkret forslag til ændring af ejendomsbegrebet, således at der fremover kun er tale om ”en bestemt fast ejendom”. På den måde vil det blive nemmere at håndtere pant og servitutter i ejerlejligheder. Det bagvedliggende ønske er at gøre begrebet fast ejendom mere overskueligt, samtidig med, at der skabes klarhed over ejerskabet af fællesarealet (Praktiserende Landinspektørers Forening, 2013, s. 4). Nils Nybro Eriksen er ophavsmand til forslaget på vegne af PLF, hvilket kom frem under interviewet med ham (se bilag C).

PLF ønsker en ændring af ejendomsbegrebet for ejerlejligheder, så kun selve ejerlejligheden udgør den bestemte faste ejendom, mens grunden og de

Udarbejdelse af fast regelsæt

øvrige bestanddele skal ejes af ejerforeningen, eksempelvis som en selvstændig lejlighed. Det er tanken, at fællesarealet i en ejerlejlighedsejendom vurderes til 0 kr. (Praktiserende Landinspektørers Forening, 2013, s. 5).

Tiltaget ville uden tvivl medføre en væsentlig forenkling af systemet og særligt i forhold til uskadelighedsattester. Kreditforeningerne lægger i forvejen mest vægt på selve ejerlejligheden som pantesikkerhed, da disse kvadratmeter er langt mere værd, hvilket blev tydeliggjort i kapitel 5 og under de afholdte interviews (se eksempelvis bilag D »*Interview med Ulrik*«). Tiltaget ville medføre en væsentlig forbedring i forholdene omkring pant i ejerlejligheder og færre slagsmål med Tinglysningsretten omkring uskadelighedsattester pga. klarhed af fællesarealets værdi og dermed betydning for pantet.

Ændringen ville også betyde, at ændringer af fællesarealet vil kunne klares med én underskrift fra ejerforeningen frem for samtlige ejerlejlighedsejere. Herved spares tid, eftersom processen forkortes væsentligt. Dermed bliver forandringen billigere at gennemføre for kunden pga. det færre antal timer brugt på indhentelse af underskrifter.

Såfremt ejendomsbegrebet ændres er vilkårene for nye pantehæftelser klare; man har ikke pant i de fælles bestanddele, hvorfor relaksation af samtlige ejerlejligheder vil være unødvendig ved inddragelse eller videresalg af fællesarealer. Problemet ligger i de allerede tinglyste pantebreve, hvor man må forsøge at lave en overgangsperiode efter forhandling med realkreditforeningerne. Problemer vil opstå, hvis panthaverne pludselig vil begynde at tillægge fællesarealerne værdi. I det tilfælde vil man blive tvunget til at udfase de eksisterende pantebrevs betingelser herom over en årrække.

7.3.3 Udarbejdelse af fast regelsæt

Uskadelighedsattester for jordstykker har et klart regelsæt. Dette regelsæt er produktet af en proces, hvor konsekvenserne ved sådanne mindre ændringer er gennemtænkt. Man har ligeledes i denne forbindelse karakteriseret, hvad der kan betegnes som mindre ændringer. Disse regler blev udfærdiget i samarbejde mellem landinspektørforeningen, realkreditinstitutterne og den pågældende myndighed (Geodatastyrelsen, red.).

Det må derfor også være muligt, at udarbejde et tilsvarende regelsæt på ejerlejlighedsområdet ved en lignende forhandling til udbedring af uklarhederne. Men vil udarbejdelsen af et så fast regelsæt, som det ses for matrikulære sager, være en fordel eller en ulempe for landinspektøren, når man tager Tinglysningsrettens mere lempelige praksis i betragtning?

Analyserne viser med al tydelighed, at Tinglysningsrettens sagsbehandling de seneste to år blevet væsentlig bedre. Tinglysningsretten er pludselig blevet mere

modtagelig for argumenter fremført af landinspektører og større ændringer kan nu gennemføres med uskadelighedsattest. Derfor vil et fast regelsæt med en øvre grænse for overførsels værdi måske endda være for bindende i forhold til udviklingen. Det vil i praksis betyde, at der vil komme en øvre grænse for, hvad et fællesareal vil kunne handles til uden panthaverhøring, hvilket er en klar ulempe i forhold til de ovenfor anførte muligheder. Det vil givetvis være en klar fordel, hvis landinspektøren i fremtiden ikke er bundet af alt for faste regler, men derimod altid vil have mulighed for, at kunne prøve afgørelsen ved Vestre Landsret for derigennem at rykke grænsen for det tilladelige.

Ulempen herved kan ligeledes være, at landsretten ændrer holdning, hvorefter man vil være tilbage ved start. Derfor vil udeblivelsen af et regelsæt med øvre værdigrænser ikke kunne stå alene, men er derimod nødsaget til, at blive fulgt op af andre forbedringer, hvori konsekvenserne indtænkes.

7.3.4 Høringsrunde hos panthaverne – ændret procedure

En komplet nytænkning af proceduren for udstedelse af uskadelighedsattester vil kunne indeholde et scenarie, hvor Tinglysningsretten vedtager uskadelighedsattester og de berørte pantehavere herefter automatisk bliver informeret herom. Herefter vil de aktivt skulle gøre indsigelse mod udstedelsen inden for en 14-dages høringsperiode, såfremt de mener, at arealoverførslen bringer deres pant i fare.

En klar fordel herved er, at forslaget ikke vil kræve en større lovændring, men derimod blot en opdateret procedure, som vil strømline processen samt gøre den mere gennemsigtig. Alle parter bliver i dette forslag inddraget og hørt, hvorved panthaver kan fremsætte indvendinger, såfremt vedkommende mener, at arealoverførslen bringer deres pant i fare. Herudover vil det være let at implementere i systemet, da panthavers oplysninger ganske givet allerede er registreret i tinglysningssystemet via pantebrevet. Hvis ikke kunne dette være et krav for fremtiden. Herved ville man kunne udnytte de digitale processers muligheder og gøre dette automatisk. Dette tiltag vil givetvis lette særligt administrationen og omkostningerne for alle parter.

Der er naturligvis også ulemper ved dette forslag. Den altoverskyggende ulempe er, at man som landinspektør fortsat ikke ved, hvad der kan overføres med uskadelighedsattest, da der blot skal én modvillig panthaver til at ødelægge processen. Usikkerheden ligger derfor i, at man i tilfælde af en modsigende panthaver vil være nødsaget til at relaxere. Som erfaringerne har vist mener realkreditinstitutterne ikke, at sikkerheden for pantet ligger i fællesarealerne, hvorfor de tillader selv store udskillelser af fællesareal (se bilag D). Det er

derfor usikkert, hvor stor betydning realkreditinstitutterne i virkeligheden vil tillægge ændringen og derfor hvor stor betydning det reelt vil have i praksis. Alligevel vil det givetvis medføre lidt mere arbejde for realkreditinstitutterne. Der kan dog argumenteres for, at den øgede arbejdsmængde allerede er dækket ind af de høje afgifter der er forbundet med pantsætning.

7.4 Opfølgning på de opstillede teser

I forlængelse af den deskriptive analyse i kapitel 3 blev der i afsnit 3.3 opstillet en række teser, som det videre analysearbejde skulle kaste lys over. Teseerne var opstået i forbindelse med besvarelsen på enkelte af underspørgsmålene til problemformuleringen og var med til at styre, i hvilken retning resten af projektet skulle udvikle sig. Derfor er der til slut behov for en diskussion af resultatet samt en be- eller afkræftelse af teseerne.

Tese nr. 1 Kan besvares afkræftende. Det blev i spørgeskemaundersøgelsen fastlagt, at det kun i et meget begrænset omfang skete, at landinspektører afviste sager, hvor det kunne opstå tvivl om udfaldet af uskadelighedsattesten. I det ene tilfælde, hvor en landinspektør svarede ja, var der kun tale om en indirekte afvisning, da landinspektøren blot havde oplyst om usikkerheden, og derfor var nød til at sætte en højere pris med plads til længere korrespondance med Tinglysningsretten.

Det skulle helst ikke komme så vidt, at man afviser at tage sådanne sager. Det er jo netop her retssystemet kommer til sin ret, idet man har muligheden for at kære og få prøvet Tinglysningsrettens afgørelse hos højere instans og derigennem præge udviklingen.

Tese nr. 2 Kan besvares delvist bekræftende. Faktum er, at der er et problem vedr. uskadelighedsattester på ejerlejlighedsområdet og ikke ved matrikulære sager. Om dette så udelukkende skyldes det faste regelsæt kan diskuteres. For analysernes resultater peger på, at der er splid mellem landinspektørerne og juristerne i Tinglysningsretten, hvor juristerne måske ikke giver landinspektørerne den respekt de fortjener for deres arbejde og putter dem i en boks som et broget folkefærd, som kun forsøger at løbe om hjørner med Tinglysningsretten, hvilket på ingen måde er hensigten. Landinspektørerne ønsker blot en smidig proces for at undgå vanskeligheder ved mindre og ubetydelige ændringer. Men at sige problemet udelukkende beror på et mistillidsforhold er nok så meget sagt, men det spiller uden tvivl ind.

Tese nr. 3 Kan besvares delvist bekræftende. Det blev tydelig illustreret i kapitel 5 at der i udstrakt grad er en negativ opfattelse af Tinglysningsrettens praksis i sager vedr. anvendelsen af uskadelighedsattest, men at der samtidig

Kapitel 7. Diskussion med henblik på anbefaling

det seneste år er sket en væsentlig forbedring – nogle mener de ligefrem har lagt sig fladt ned (Lars Anton, se bilag E). Dermed ikke sagt at problemerne er løst, da landinspektørerne stadig er usikre på, hvad der kan lade sig gøre at overføre med uskadelighedsattest.

Derudover blev det af besøget hos Tinglysningsretten og gennem interviewet med Nils Nybro klart, at Tinglysningsretten ikke nære den største respekt for landinspektørbranchen i almindelighed, hvorfor der bør arbejdes på det indbyrdes tillidsbånd. Man kan så omvendt stille sig undrende over for Tinglysningsrettens holdning hertil, da der endnu ikke har været nogen sager, hvor landinspektørerne er blevet stævnet grundet dårlig erklæring af ubetydeligheden, hvilket landsrettens afgørelser også bekræfter.

Tese nr. 4 Kan besvares bekræftende. I både spørgeskemaundersøgelsen og de afholdte interviews blev det tydeliggjort, at man fra landinspektørernes synsvinkel har følt sig utrolig dårlig informeret. Både hvad angår praksis, men også hvad angår tilbagemeldingerne på de afviste uskadelighedsattester. Ydermere har kontaktformularen, som er eneste mulige kontakt med retten, ikke fungeret når det drejer sig om så komplekse sager, som uskadelighedsattester.

Det skal dog nævnes at Tinglysningsretten de seneste år har forbedret sig, hvorfor der er håb forude.

Tese nr. 5 Kan besvares bekræftende. Som det blev klarlagt i kapitel 6 er der fra de interviewede landinspektører en uforståenhed over for benyttelsen af beregnede kriterier og den opstillede liste med informationer, som Tinglysningsretten udbeder sig i forbindelse med ansøgning.

Landinspektørerne kan ikke forstå, hvorfor Tinglysningsretten stiller så mange og strenge krav, når nu disse kan være behæftet med fejl, som landinspektøren ikke kan gøre det fjerneste ved. Kombineret med de erfaringer som landinspektørerne har gjort sig i forbindelse med relaksationer er det med til at skabe en negativ holdning. Det vigtigste set fra landinspektørernes synsvinkel er at beskrive uskadeligheden fremfor at regne sig frem til nogle upræcise parametre. Man så gerne at der blev gået mere pragmatik til værks i sagsbehandlingen og lyttede til, hvad landinspektøren har at sige om sagen.

Kapitel 8

Anbefaling til fremtidig anvendelse af uskadelighedsattester

Nærværende kapitel er den afsluttende del af problemanalysen, hvori analysernes og diskussionens vigtigste pointer og emner sammenholdes til en endelig anbefaling af, hvad der fremadrettet kan gøres, for at optimere processen om uskadelighedsattester i ejerlejlighedssager. Anbefalingen udarbejdes med henblik på at lette sagsgangen, ændre den organisatoriske struktur og sikre en bedre økonomisk gevinst ved mindre omkostninger. Det skal nævnes, at anbefalingerne er forfatterens egne holdninger, som er fremkommet gennem de forudgående analyser og diskussioner.

Kapitlet vil ligeledes indeholde en anbefaling til, hvad landinspektøren her og nu skal være opmærksom på ved ansøgning om tiltrædelse af uskadelighedsattest efter de gældende regler og forhold.

I anbefalingen tages naturligvis højde for matriklens udvidelse, hvor ejerlejlighedsregistreringen overgår til matriklen og Geodatastyrelsen. Dette er en igangværende proces, som er bestemt i grunddataprogrammet, hvorfor det ikke vil give mening at se bort fra dette faktum.

8.1 Anbefaling til fremtidig myndighedskompetence

Det må være en klar anbefaling, at kompetencen til udstedelse af uskadelighedsattester flyttes fra Tinglysningsretten til Geodatastyrelsen. Det vil gøre processen lettere, da Geodatastyrelsen i fremtiden alligevel skal behandle regi-

streringen af ejerlejligheder. Samtidig vil dette scenarie samle kompetencen ét sted.

Fordelene ved en sådan overflytning overskygger langt ulemperne herved, som alene omfatter de organisatoriske rettelser, en sådan overflytning vil kræve. Geodatastyrelsen besidder i forvejen en lignende kompetence for jordstykker og ligger nødvendigvis inde med en vis viden, som vil kunne nedsætte startvanskelighederne ved en sådan overflytning.

Hvis ikke denne anbefaling følges bør det overvejes at flytte Geodatastyrelsens kompetence for jordstykker til Tinglysningsretten for at skabe en kontinuitet for begge typer af uskadelighedsattester.

Herudover bør man fortsat lade landinspektøren indhente relevante oplysninger til dokumentation for uskadeligheden. Denne profession må ubetinget være den eneste og bedste til at bestride dette erhverv. Samtidig hermed har Geodatastyrelsen og landinspektørbranchen et stærkt tillidsbånd. Dette forhold vil formentlig medvirke til en forbedring af processen.

8.1.1 Tekniske forudsætninger

Det giver som udgangspunkt god mening at oplyse Tinglysningsretten om tidligere udstedte uskadelighedsattester. Problemet er blot, at det på nuværende tidspunkt ikke er muligt at finde frem til disse, hvis den pågældende ejerforening oplyser herom. Derfor kunne det være en fordel at indtænke visualiseringen af udstedte uskadelighedsattester i forbindelse med den igangværende flytning af ejerlejlighedsregistreringen fra Tingbogen til Matriklen. Dette kunne eksempelvis foregå i en web-gis løsning, som kunne vises i matrikelkortet på det specifikke ejerlejlighedsnr.

På nuværende tidspunkt indeholder Geodatastyrelsens hjemmeside en liste over udstedte uskadelighedsattester i matrikulære sager, hvori den pågældende ejendom kan fremsøges. Dette virker dog en anelse analogt med den teknologiske udvikling i tankerne. Derfor burde en mere digital visualisering blive udarbejdet. I mangel af bedre er en liste på hjemmesiden tilstrækkelig.

I forbindelse med overflytningen bør en elektronisk ansøgningsformular inkorporeres i det nye system fra start. Dette vil medvirke til en forenkling af processen.

8.2 Anbefalinger til regelforenkling

Der foreligger et grundlæggende behov for en skærpelse af ejerlejlighedsloven i forhold til fællesarealer, dog ligeledes i sin helhed, eftersom loven ikke er blevet gennemgribende fornyet siden dens tilvejebringelse i 1966. Tværtimod har

Anbefaling til kortsigtet brug og opdateret proces

diverse små ændringer gennem tiden gjort loven mere uoverskuelige. Ejerlejlighedsloven burde forholde sig til spørgsmålet om pant set i lyset af betydningen heraf i samfundet. Der er ganske enkelt behov for et meget klart regelsæt for uskadeliighedsattester vedr. fællesarealer, hvilket nærværende projekt har belyst i al tydelighed – dette mangler og burde være et krav for gennemsigtighed i processen.

En gennemgribende skærpelse kan dog være vanskelig at gennemføre pga. lovens indeholdte politiske interesser. I stedet kunne indføres en bestemmelse i ejerlejlighedsloven, som friholder fællesarealerne for pant i de enkelte ejerlejligheder. Dette vil gå meget godt i hånd med virkeligheden, hvor værdien af fællesarealer hverken fra panthaver eller landinspektørens side tillægges nogen særlig værdi – i praksis ingen værdi.

Helt konkret kunne løsningen være, at den teoretiske værdi af fællesarealet udskilles, på en sådan måde, at ejerlejlighedskonstruktionen stadig er, at man har ejendomsret over sit særeje og en andel af fællesarealet efter et fordelingstal, men at værdien udelukkende hidrører fra lejligheden og ikke fællesarealet.

Denne løsning må anses for værende klar førsteprioritet, da fællesarealerne i realiteten får en værdi af 0 kr. Dette vil medføre, at der aldrig i fremtiden vil være tvivlsspørgsmål i forbindelse med pant i ejerlejligheder.

Hvis en ændring af ejerlejlighedsloven politisk er for ømtåleligt et emne, kan det anbefales at indføre en betingelse om, at panthaver orienteres om udstedelse af uskadeliighedsattest på den pågældende ejendom, hvori panthaver har sikkerhed. Herefter har panthaver en 14-dages frist til at bringe indsigelser mod tinglysning af uskadeliighedsattesten, såfremt panthaver kan bevise et muligt tab. Panthavers oplysninger er ganske givet allerede indført i tinglysningssystemet via pantebrevet. Derfor vil en høring kunne fremsendes elektronisk og automatisk ved at udnytte de digitale processer. Dette tiltag vil givetvis lette administrationen og omkostningerne for alle parter.

Årsagen til, at et fast regelsæt, som det ses ved jordstykker, ikke ønskes indført ved ejerlejligheder er, at dette kan være for administrativt bindende i forhold til den fremtidige udvikling.

8.3 Anbefaling til kortsigtet brug og opdateret proces

Ovenstående anbefalinger er af langsigtet karakter, men det er ligeledes nødvendigt med en kortsigtet her-og-nu løsning, som landinspektører vil kunne benytte sig af ved ansøgning om uskadeliighedsattest.

Kapitel 8. anbefaling til fremtidig anvendelse af uskadelighedsattester

Formålet med denne anbefaling er at forbedre mulighederne for succes ved ansøgning om uskadelighedsattest. Det er målet, at en fuldstændig anvendelse af denne liste og kommentarer vil resultere i en tiltrædelse af uskadelighedsattester på tilnærmelsesvis 100 %.

Vigtigheden af, at videregive så mange oplysninger som muligt til Tinglysningsretten blev belyst gennem analyserne og diskussionen – uden dog at oplyse om irrelevante forhold. Man kommer heller ikke uden om vigtigheden af selve landinspektørens beskrivelse af uskadeligheden, da det i virkeligheden er denne der bør vægte højest. Dette har landsretten meget klart givet udtryk for i afgørelsen fra sommeren 2014 (se bilag I.7).

Herunder er en række forhold listet, som landinspektøren bør oplyse Tinglysningsretten om og inkorporere i sin ansøgning, samt enkelte forhold man skal være opmærksomme på ved ansøgning om uskadelighedsattest:

- det udskilte fællesareals størrelse, beliggenhed, karakter og hidtidig anvendelse
- købesum eller landinspektørens vurdering af arealets værdi
- offentlige ejendomsvurderinger
- beregning af købesums-/værdiandel af de øvrige ejerlejligheder efter fordelingstal
- beregning af købesums-/værdiandel i forhold til den enkelte ejerlejligheds offentlige ejendomsvurdering – begrænset til dækkende eksempler ved mange ejerlejligheder
- argumenter for, hvordan køberen – typisk i modsætning til de øvrige ejerlejlighedsejere – kan udnytte det pågældende areal, hvilket viser at det er mere værd for vedkommende end for de øvrige ejerlejlighedsejere
- indretningsmæssige konsekvenser af ændringen for de enkelte lejlighedsejere – eksempelvis oplysninger om ændringer i adgangsforholdene til fællesarealer
- oplysninger om øvrige relevante forhold, som vil påvirke værdien af ejendommens øvrige ejerlejligheder, når fællesarealet udskilles til inddragelse under en ejerlejlighed. Øvrige relevante forhold kunne f.eks. være:
 - opførelse af nye pulterrum
 - nyt tag
- vigtigheden i at inddrage de værdistigninger, som ombygningsarbejder (f.eks. i form af nyt tag) bevirker i vurderingen af pantets sikkerhed

Anbefaling til kortsigtet brug og opdateret proces

Retspraksis tolkes således, at Vestre Landsret arbejder med en relativ grænse på 2 %. Derudover tillod landsretten ved kendelsen i 2014 en absolut værdigrænse på 95.800 kr. Dette må forstås således, at man vil kunne få tiltrådt sin uskadelighedsattest, såfremt man kan holde værdierne på under 2 % af ejerlejlighedernes ejendomsvurdering, dog maksimalt 95.800 kr.

Selvom landinspektørerne ikke er begejstrede for at skulle opstille disse værdier er det noget som Tinglysningssretten vægter højt, hvorfor det er en nødvendighed.

Det er vigtigt at værdiberegningen sker for de enkelte ejerlejligheder, hvor andelen af købssummen efter fordelingstal sættes i forhold til de enkelte ejerlejligheders offentlige ejendomsvurdering. Hvis ikke dette sker er det vanskeligt for Tinglysningssretten at vurdere det konkrete tilfælde. Et eksempel på en sådan udregning kunne være som følger:

Købsprisen: 300.000,-

Ejerlejlighed X: fordelingstal 5/50, vurderet til 5.050.000,-

Udregning: $5/50 \cdot 300.000,- = 30.000,-$ svarende til $30.000,- / 5.050.000,- = 0,59 \%$ af vurderingsværdien for den pågældende ejerlejlighed.

Denne beregningsmetode skal i givet fald benyttes på samtlige ejerlejligheder og kan med fordel opstilles i en tabel som denne:

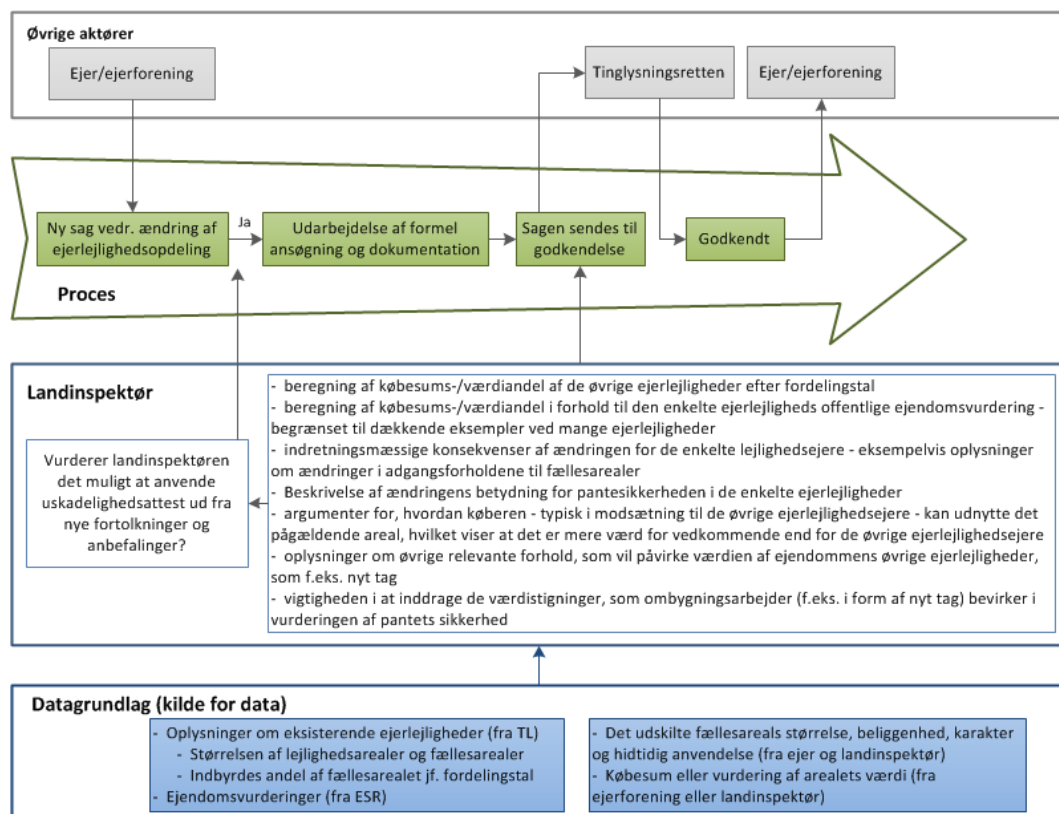
Adresse	Lejligheds nr.	Offentlig ejendoms- vurdering	Forde- lingstal	Andel af købs- sum	Andel af købs- summen i % af lejlighedens vurdering
X	X	5.050.000 kr.	5/50	30.000 kr.	0.59 %

Tabel 8.1: Forslag til, hvordan en tabel til visualisering af værdiens betydning kunne se ud

Slutteligt kan det af figur 8.1 herunder ses, hvorledes den tidligere proces ser ud når de nye anbefalinger til informationsbehovet er inkorporeret.

Slutteligt skal det bemærkes, at det ovenfor opstillede informationsbehov ligeledes bør indtænkes i et fremtidigt regelsæt på området.

Kapitel 8. Anbefaling til fremtidig anvendelse af uskadelighedsattester



Figur 8.1: Flowdiagram over processen for ansøgning om uskadelighedsattest i ejerlejlighedssager, med de analyserede resultater og anbefalinger inkorporeret

Del IV

Konklusion

Kapitel 9

Konklusion

Med udgangspunkt i projektets analyser og diskussion kan projektets problemformulering nu besvares. Problemformuleringen lyder som følger:

“Hvorfor er anvendelsen af uskadelighedsattester essentiel i ejerlejlighedsager, hvad er problematikken bag og er det muligt at fastlægge, hvilke forhold der skal tages i betragtning ved ansøgning om uskadelighedsattest? Disse spørgsmål analyseres og skal give en mere nuanceret forståelse af landinspektørernes oplevelse af den kløft der opleves mellem Tinglysningsretten og landinspektørbranchen samt give anbefalinger til brug i fremtiden.”

Den deskriptive analyse tydeliggjorde, at anvendelsen af uskadelighedsattester er essentiel på mere end blot én måde; først og fremmest for at undgå bureaukrati og deraf omkostningstunge processer, som dybest set er overflødige pga. fællesarealets reelle værdi. Dernæst ligeledes for at opretholde en vis standard i ejendomsregistreringen og retstilstanden. Den deskriptive analyse besvarede ligeledes en række af de opstillede underspørgsmål. Derudover kunne en række yderligere problemstillinger i form af konkrete teser til videre bearbejdelse udledes af analysen. Disse er i kombination med de resterende underspørgsmål besvaret, be- eller afkræftet i diskussionsafsnittet.

Det blev gennem de afholdte interviews klart, at et fast regelsæt – som det ses ved matrikulære sager – ikke nødvendigvis er den bedste løsning på problemet. Et fast regelsæt kan begrænse udviklingen af den lempeligere praksis, som Tinglysningsretten er begyndt at føre. Jo flere kendelser landsretten afsiger, som omstøder Tinglysningsrettens afgørelse, desto mere er Tinglysningsretten tvunget til at følge denne praksis, da de enkelte kendelser skaber præcedens.

De analyserede kendelser blev fortolket således, at nogle klare krav til en ansøgnings nødvendige indhold kunne opstilles i håb om større chance

Kapitel 9. Konklusion

for tiltrædelse af uskadelighedsattest. Vigtigheden af, at der skabes bedre retspraksis kan udledes af det forhold, at det de seneste år er blevet muligt at komme igennem med sager som ikke tidligere var muligt. Dette skyldes udelukkende den af Vestre Landsret fastlagte praksis.

Dette alene løser dog ikke problemet, da bedre og mere sikker rådgivning fortsat er nødvendig. Der er derfor behov for, at en eller flere af de anbefalede initiativer føres ud i livet. Dette for at tydeliggøre, at fællesarealer i en ejerlejlighedsejendom er uden betydning for pantets sikkerhed og ikke tillægges nogen værdi.

Med en mere smidig proces og et klarere regelsæt vil sagsgangen og omkostningerne ved registrering af mindre ejerlejlighedsændringer blive lettet betragteligt. Dette bør medvirke til, at flere ejerlejlighedsejere får retligt registreret ændringerne, således at registreringen er i overensstemmelse med virkeligheden.

En konsekvens ved de høje relaxationsomkostninger og processens manglende smidighed er, at usikre retstilstande og fejlagtige registre, som følge af manglende registrering, over tid vil skabes. Dette vil medføre forkerte ejendomsvurderinger, som igen vil føre til forkerte skattegrundlag. Dette argument må være et klart incitament for at forbedre processen og skabe et klart regelsæt. Det er netop, hvad dette projekt lægger op til, da fordelene herved langt overskygger ulemperne – hvis disse eksisterer.

Uskadelighedsattester som værktøj indeholder mange forskellige elementer, og er samtidig et fænomen under udvikling. Uskadelighedsattester var fra begyndelsen tiltænkt bagatelsager, hvilket for så vidt fortsat er tilfældet. Alligevel udvides anvendelsen i takt med samfundsudviklingen og der er stadig stigende fokus herpå. Den seneste kendelse fra Vestre Landsret har ligeledes ændret normerne for uskadelighedsattesters anvendelse, men skaber på samme tid både tryghed og åbenhed for landinspektørerne i en ellers tilbageholdende og restriktiv praksis, men usikkerhed hos Tinglysningsretten pga. deres funktion som pantets beskytter. På trods heraf opvejer fordelene klart ulemperne, som også er forbundet med uskadelighedsattesten som virkemiddel. Så længe landinspektørbranchen er klar over de begrænsninger, som uskadelighedsattesten har og skal have, ses dog ingen grund til panik hos Tinglysningsretten.

Det kan slutteligt konkluderes, at fremtiden ser lys ud, såfremt der i forbindelse med grunddataprogrammet og matriklens udvidelse tages højde for problematikken og indfører et eller flere af de anbefalede tiltag til forbedring af forståelsesrammen og til sikring af bedre og korrekt kunderådgivning. Tinglysningsretten har de senere år fulgt udviklingen, hvilket skaber håb for, at Tinglysningsretten vil imødesee problematikken og følge med de moderne økonomiske tider, hvor den økonomiske vækst og bedre levestandard er i højsædet.

Projektets resultat kontra studieordningens formål

Projektet har nu opstillet en række anbefalinger til løsningsforslag, hvoraf nogle er langtidssigtede og en er både kortsigtet og langsigtet. Dette er dog blot et skridt på vejen mod en endelig løsning og der kræves fortsat et stykke arbejde for at nå i mål. man kunne forestille sig at der skulle arbejdes videre med følgende, førend anbefalingerne kan træde i kraft:

- Udarbejd et elektronisk indrapporteringssystem samt visualiseringsværktøj i forbindelse medmatriklens udvidelse
- Det grundlæggende arbejde for en ændring af ejerlejlighedsloven skal igangsættes og undersøge muligheden for at fritage fællesarealer for pant
- Undersøg muligheden for implementering af panthaverhøring
- Tinglysningsretten bør nøje overveje en ny og opdateret *Spørgsmål & svar* på deres hjemmeside og implementere de i projektet fastlagte parametre

Det blev i projektets indledende del fastlagt, at projektet udelukkende handler om uskadeli ghedsattestproblematikken vedr. fællesarealer samt opstille anbefalinger til fremtidig brug herfor. Men kunne man forestille sig, at de opstillede anbefalinger ligeledes kunne benyttes for arealoverførsel mellem to ejerlejligheder?

Svaret herpå er »både og«. Der er heller ikke her faste regler, men i virkeligheden er problemet her ikke så stort, da der ikke er mange panthavere at tage hensyn til. Relaksationsomkostningerne vil i de færreste tilfælde overgå værdien af det tilførte, da der her udelukkende er tale om boligkvadratmeter, som er meget mere værd end fællesarealer. Anbefalingerne er primært udarbejdet til problematikken om mange panthavere, men man kunne dog forestille sig, at anbefalingen vedr. panthaverhøringen vil kunne bringes i spil. Det ville utvivlsomt være praktisk, såfremt dette aspekt ville blive indtænkt i et fremtidigt regelsæt. Dette for at være helt på det rene med, hvilke regler der gælder for uskadeli ghedsattester på ejerlejlighedsområdet.

Der kunne med større rimelighed argumenteres for, at reglerne for jordskykker skulle gælde for arealoverførsel mellem to ejerlejligheder, eftersom disse sager minder om hinanden i antallet af berørte panthavere.

9.1 Projektets resultat kontra studieordningens formål

Der er gennem projektet opnået stor viden inden for et af de mest centrale ejendomsretlige områder; ejendomstypen ejerlejligheder. Der er foretaget analy-

Kapitel 9. Konklusion

searbejde af faglige problemstillinger, som knytter sig til det specifikke emne, men ligeledes til en større faglig kontekst.

Projektet tager afsæt i en konkret problemstilling, som samtidig er et helt nyt empirisk område uden nogen form for litteratur som kan belyse emnet. Det har derfor været nødvendigt at benytte sig af forskellige andre relevante metoder. Projektet har gjort op med de juridiske, tekniske og organisatoriske rammer samt politiske målsætninger og opstillet anbefalinger til, hvorledes et velfungerende system med en billigere og mere smidig proces kan opnås. Projektet kan betragtes som en videreudvikling af den allerede eksisterende og løbende kontakt Tinglysningsretten og landinspektørbranchen imellem, som dog endnu ikke har udmøntet sig i konkrete forslag til forbedringer.

Dette afgangsprojekt er ikke udarbejdet alene på baggrund af den viden og empiri, som er indsamlet i projektperioden, men ligeledes på baggrund af de færdigheder og kompetencer, som er opnået gennem hele uddannelsens forløb.

Litteratur

- Andersen, Heine. 2009. *Videnskabsteori og metodelære: bind 1: Introduktion*. 4. udgave edn. Forlaget Samfundslitteratur.
- Aunsborg, Christian, Christensen, Finn Kjær, Schrøder, Anne Lise, & Hvingel, Line Træholt. 2012. *ABC-modellen*. Department of Development and Planning, Aalborg University.
- Blok, Peter. 1995. *Ejerlejligheder*. 3. udgave edn. Kbh.: Jurist- og Økonomforbundets Forlag.
- Ebdrup, Niels. 2012. Hvad er hermeneutik? <http://videnskab.dk/kultursamfund/hvad-er-hermeneutik>, Feb.
- Harboe, Thomas. 2009. *Indføring i samfundsvidenskabelig metode*. 4. udgave edn. Forlaget Samfundslitteratur.
- Justitsministeriet. 2006. *Betænkning om digital tinglysning (nr. 1471/2006)*. Kbh.: Justitsministeriet.
- Martinsen, Bente, & Norlyk, Annelise. 2011. Tre kvalitative forskningstilgange. *Sygeplejersken*.
- Praktiserende Landinspektørers Forening. 2013. *Ejerlejligheder - ejendomsdannelse og registrering - branchepolitisk indspil*. Tech. rept.
- Ramhøj, Lars. 2009. Kan man bruge uskadelighedsattester ved forandring af ejerlejlighedsopdelinger? *Landinspektøren*.
- Studienævnet for Landinspektøruddannelsen. 2015. *Semesterbeskrivelse*.
- Tinglysningsretten. 2012. *Spørgsmål & svar om uskadelighedsattest*.

Bilag A

Spørgeskemabesvarelser

I dette bilag er der samlet op på de mange spørgeskemabesvarelser for at give et overblik. Det er valgt at præsentere resultaterne på denne måde, da det er mindst pladskrævende. Enkelte af besvarelserne er også gengivet i selve rapporten for at underbygge synspunkter og forklare forekomster.

Antal besvarelser: 17 besvarede spørgeskemaer

Spørgsmål 1: Hvor mange sager om uskedelighedsattester i forbindelse med overførsel af fællesareal til én eller flere ejerlejligheder har du/I haft om året siden Tinglysningsreformen i 2009?

Svarmulighed	Antal besvarelser
Ingen	1
1-2	8
3-5	5
Flere	3 (alle tilfælde ca. 25-30 sager)

Udvalgte uddybende besvarelser:

- Ingen "vilde" ejerlejlighedssager her på provins kontoret. (Birthe Voer, LIFA Middelfart)
- Vi havde flere i 2014 end tidligere, hvilket nok kan tilskrives mere generel aktivitet i ejendomsmarkedet. (Lars Anton Jensen)

----- NYT SPØRGSMÅL -----

Bilag A. Spørgeskemabesvarelser

Spørgsmål 2: Er nogle af disse sager blevet kæret til Vestre Landsret?

Svarmulighed	Antal besvarelser
Nej	13
Ja	4

Udvalgte uddybende besvarelser:

- To sager blev kæret, men tinglysningsretten besluttede i begge tilfælde at se på sagerne én gang til, hvorefter begge sager blev tiltrådt. (Steen Skyggebjerg, Vektor)

----- NYT SPØRGSMÅL -----

Spørgsmål 3: Har du/I haft sager, som er blevet afvist af Tinglysningsretten og som du/I ikke har kæret til Vestre Landsret?

Svarmulighed	Antal besvarelser
Nej	12
Ja	5

Udvalgte uddybende besvarelser:

- Af tidsmæssige årsager i forbindelse med processen! (Frank Kristensen, LE34)
- Ja. Fællesarealet var ret stort og vi orkede ikke kampen. (Henning Østergaard, skel.dk)
- Ja — især før de ovennævnte kæresager. Grunden er især at hverken vi eller kunderne har haft mulighed for at ”føre krigen” med det arbejde der er forbundet med at kære. Samt ulyst til at gøre det, begrundet i at tinglysningsrettens kommunikation har været uklar og meget vanskelig at forholde sig til. (Lars Anton Jensen)
- Jeg har fået afvist en uskedelighedsattest for inddragelse af fælles loftrum til en eksisterende ejerlejlighed. Afvisningen blev begrundet med, at arealet ville blive meget mere værd, når det blev inddraget til den eksisterende, og Tinglysningsretten mente derfor, at værdien af det afgivende areal ikke ville være af ubetydelig karakter for panthaverne i de øvrige ejerlejligheder i foreningen. Afvisningen kom i slutningen af 2011, og jeg besluttede ikke at kære sagen, da der var to tilsvarende igangværende kæresager. (Andy Klarholt, Mølbak)

----- NYT SPØRGSMÅL -----

Spørgsmål 4: Har du/I på forhånd afvist at tage sager som kunne resultere i en uskadelighedsattest på grund af sagsgangen ved Tinglysningsretten? Hvis ja, hvorfor?

Svarmulighed	Antal besvarelser
Nej	16
Ja	1

Udvalgte uddybende besvarelser:

- Nej, men flere sager er blevet opgivet fordi uskadelighedsattest ikke ville kunne opnås, og almindelig relaxsation ville blive for omkostningstungt. (Steen Skyggebjerg, Vektor)
- Nej, jeg har aldrig afvist en sag med den begrundelse. Det jeg normalt gør, er at orientere kunden om problemstillingerne omkring uskadelighedsattest, og evt. udgifter til relax hvis det ikke kan lade sig gøre at bruge uskadelighedsattest. (Per Nørgaard, LIFA)
- Ja, det har jeg nok indirekte. Rekvirenten ønsker som regel en pris på en sag inden den igangsættes. Opfattelsen af den restriktive praksis vedr. uskadelighedsattester betyder, at jeg er nødt til at sætte prisen så højt, at der er plads til længere korrespondance med Tinglysningsretten. Samtidig tager jeg som regel forbehold over for rekvirenten, at det kan ende i relaxsation i samtlige ejerlejligheder fordi brugen af uskadelighedsattest er usikker. (Lars Astrup-Hansen, LIFA)
- Jeg har afvist – og vil også gøre det i fremtiden – at anmelde en attest for et areal hvor jeg selv vurderer at det er til skade for pantsikkerheden såfremt det fragår pantsikkerheden. MEN jeg har dog ikke afvist på grund af vanskelighederne i Tinglysningsretten i sig selv, men der er mange sager der er forsinket meget simpelthen på grund af manglende interesse fra vores side. Tinglysningsrettens adfærd har været til stor skade for det tillidsforhold der burde bestå mellem dem og landinspektørbranchen. (Lars Anton Jensen)
- Nej, ikke afvist, men oplyst rekvirenten om usikkerheden og om omkostningerne ved relax. (Henning Østergaard, skel.dk)
- Nej, men kunden er i et par tilfælde sprunget fra pga. økonomien ved at skulle gennemføre en sag, hvor der ikke kunne opnås uskadelighedsattest. (Frank Kristensen, LE34)

Bilag A. Spørgeskemabesvarelser

- Jeg afviser ikke sager vedr. brug af uskadelighedsattester, men har en fornemmelse af, hvornår der er risiko for, at sagen ikke kan gennemføres på uskadelighedsattest. I sådanne tilfælde oplyses det for klienten, at det ikke kan garanteres, at sagen kan udføres på uskadelighedsattest, og forbereder klienten på, hvordan sagen alternativt kan gennemføres uden uskadelighedsattest. Jeg har dog ikke haft denne slags sager endnu, hvor jeg har haft brug for at løse sagen ved relaksation. (Andy Klarholt, Mølbak)

----- NYT SPØRGSMÅL -----

Spørgsmål 5: I hvor høj grad føler du/I jer velorienteret af Tinglysningssretten om proceduren i sager om uskadelighedsattester?

Svarmulighed	Antal besvarelser
Meget godt	0
Godt	0
Neutral	7
Dårligt	7
Meget dårligt	3

Udvalgte uddybende besvarelser:

- Der mangler i høj grad en cirkulæreskrivelse fra retten vedr. uskadelighedsattester på fællesarealer. De sporadiske meldinger, der er kommet via landinspektørforeningen, har ikke været dækkende. Et så komplekst forhold burde have mere faste regler, så kunder kunne rådgives bedre. (Steen Skyggebjerg, Vektor)
- Generelt er uskadelighedsattester ikke en sagstype tinglysningssretten har særligt stort fokus på, hvilket nok er meget naturligt set i lyset af antallet af sager og antallet af aktive aktører. Den orientering og information vi får om ændringer i sagsgange eller procedure vedr. uskadelighedsattester kommer i overvejende grad fra PLF på baggrund af deres møder med rettens repræsentanter. (Ulrik Thomsen, Baatrup & Thomsen)
- Det forekommer mig, at Tinglysningssretten selv er usikker på proceduren. (Peder Bønnelykke, Birk & Boe)

- Har du ikke en ringere karakter? – Jeg kunne skrive mange sider her: Min væsentligste pointe er, at Tinglysningsretten er en ung organisation, med mange uerfarne og uprøvede/usikre medarbejdere. De er simpelthen ikke dygtige/erfarne nok, og de har været dårligt ledet. De har også haft for få ressourcer, og arbejder løbende under det pres det må være, at der løbende afskediges mange medarbejdere efterhånden som systemet ”forbedres”. Hele projektforsløbet har været præget af ekstrem dårlig projektledelse fra domstolsstyrelsens/finansministeriets/Tinglysningsrettens side. (Lars Anton Jensen)
- Det er dog frustrerende med stadig skiftende praksis og ulovfæstede afgørelser. (Jakob Lambrethsen, LIFA)
- Der er mig bekendt ingen information. Hvis retten har et mål om ingen personlig orientering er det opfyldt. (Henning Østergaard, skel.dk)
- Tinglysningsretten er ikke gode til at melde en fast praksis ud om, hvornår en uskadeliighedsattest kan benyttes. Men da loven ikke fastsætter grænseværdier, men lader det være en konkret vurdering i de enkelte tilfælde, giver det umiddelbart heller ikke mening at lægge sig fuldstændigt fast på grænseværdier. Når jeg ansøger Tinglysningsretten om at udstede uskadeliighedsattest, begrundes det på baggrund af Landsrettens udtalelser i de tidligere afsagte kendelser, hvilket har vist sig at fungere. (Andy Klarholt, Mølbak)

----- NYT SPØRGSMÅL -----

Spørgsmål 6: Hvilke parametre vil du/I lægge vægt på når du/I ansøger Tinglysningsretten om tiltrædelse af uskadeliighedsattest?

Udvalgte uddybende besvarelser:

- Arealets værdi i forhold til de enkelte ejerlejligheder, vægtet efter fordelingstal – tillægges helt afgørende vægt, idet dette alene er interessant for panthaverne. (Steen Skyggebjerg, Vektor)
- Arealets størrelse i forhold til de enkelte ejerlejligheder, vægtet efter fordelingstal – tillægges minimal betydning. Er ikke afgørende for panthaverne, men er tilsyneladende afgørende for tinglysningsretten. (Steen Skyggebjerg, Vektor)
- Det kan jeg ikke svare på generelt, for det afhænger af den enkelte ændring, og kan derfor være forskelligt fra gang til gang. I udgangspunktet sikre vi os at alle de punkter der fremgår af tinglysningsrettens vejledning

Bilag A. Spørgeskemabesvarelser

er belyst tilstrækkeligt, og derudover forsøger vi at fodre retten med så meget information som overhovedet muligt, til at underbygge vores argumenter. (Ulrik Thomsen, Baatrup & Thomsen)

- Jeg lægger normalt stor vægt på at beskrive, hvad sagen går ud på, og vise gennem beregninger af den procentvise andel af det areal, der fragår, sat i forhold til det samlede areal, at overførslen kan ske uden fare for pantet. (Per Nørgaard, LIFA)
- Vi har altid forsøgt at forklare sagen ud fra pædagogik, hvor sagerne er blevet skåret ud i pap. Det ville gavne processen, hvis Tinglysningssretten anlagde en holdning, hvor der i højere grad fokuseres på, om der er nogen der kommer til skade, dvs. risiko for at tabe penge. (Per Christian Nielsen, LIFA)
- Det afgørende må jo være, at landinspektøren argumenterer grundigt for sagen og derefter, at Tinglysningssretten handler i overensstemmelse med denne forklaring. (Peder Bønnelykke, Birk & Boe)
- At arealet ifølge mit skøn er ubetydeligt. Resten er "regnearbejde" der skal illustrere skønnet. Arealets størrelse, beliggenhed i ejendommen, benyttelse, og værdien relativt for de enkelte lejligheder. (Lars Anton Jensen)
- Primært ejerlejlighedernes værdi/ubetydelig risiko for panthaver og en vurdering af eventuelle fællesarealers ringe værdi/ringe betydning for ejerlejlighedens værdi. (Jakob Lambrethsen, LIFA)
- Det er nødvendigt at svare detaljeret på alle de forhold som fremgår af TLR's vejledninger – også selv om de umiddelbart ikke giver mening (!)
 - hvis dette ikke sker afvises begæring om uskadelighedsattest. (Henrik Hjort)
- Ved ansøgning om tinglysningssrettens udstedelse af uskadelighedsattest lægger jeg primært vægt på, hvor stor en procentdel værdien af fællesarealet efter fordelingstal, udgør af de enkelte ejerlejligheders værdi. Der lægges endvidere vægt på, hvorvidt den ønskede ændring reelt set vil have en betydning for værdien på de enkelte ejerlejligheders værdi. Man kan beregne en teoretisk nedgang i en given ejerlejlighedsværdi, når der fragår fællesareal, som indgår i ejerlejlighedens formue efter fordelingstal, men reelt set har fællesarealer en minimal eller måske slet ingen betydning på en ejerlejlighedsværdi, da potentielle købere jo ikke interesserer sig for, hvor meget fællesareal, de har ejerandele i. Ejerlejlighedernes værdi baseres mere på den enkelte lejlighed samt placering og bygningernes stand og fremtræden. Endvidere lægges der vægt på, hvilke indretningsmæssige

konsekvenser ændringen har for de øvrige ejerlejligheder. Det er jo klart, at hvis man fratager de øvrige ejerlejligheders pulterrum, at det vil have en konsekvens for ejerlejlighedens værdi. Jeg redegør derfor normalt for, hvilke alternativer, de enkelte ejerlejligheder har for opbevaringsplads. Det kan være kælderarealer, øvrige loftarealer mv. Ændringerne kan også være inddragelse af adgangsareal til øvrige fællesarealer så som kælder eller loftareal. I de tilfælde redegør jeg for, hvilke alternative adgangsmuligheder, der er eller opstår til de øvrige fællesarealer. (Andy Klarholt, Mølbak)

----- NYT SPØRGSMÅL -----

Spørgsmål 7: Hvad er dit/Jeres generelle indtryk af Tinglysningens sagsgang og praksis i sager om uskadelighedsattester?

Svarmulighed	Antal besvarelser
Meget godt	0
Godt	3
Neutral	7
Dårligt	4
Meget dårligt	3

Udvalgte uddybende besvarelser:

- Tinglysningens sagsbehandling er de seneste to år blevet væsentlig bedre. Retten ser nu mere individuelt på de enkelte sager, og er modtagelige for gode argumenter. Det er derfor nu muligt at få sager igennem, der tidligere var helt umulige. Som følge heraf er den ovenfor efterlyste cirkulæreskrivelse nu mindre betydende. En cirkulæreskrivelse kan også lægge bindinger, og efterhånden som retten er blevet mere realistisk, kan det være en fordel, at den ikke er bundet af alt for faste regler. (Steen Skyggebjerg, Vektor)
- Så længe man retter ind efter rettens praksis og retningslinjer fremfor at forvente at retten retter ind efter vores sunde fornuft, synes jeg egentlig, at indtrykket er ok. Dermed ikke sagt, at det er blevet nemmere at opnå uskadelighedsattest end i den analoge tinglysning! (Ulrik Thomsen, Baatrup & Thomsen)

Bilag A. Spørgeskemabesvarelser

- Jeg har ikke været ude i sager, hvor det har været nødvendigt at afprøve grænserne for brugen af attesten, og har derfor ikke haft problemer, andet end den tid det tager at udfærdige attesten med de ønskede beskrivelser! (Per Nørgaard, LIFA)
- De hænger sig i småting og regelrytteri og mister overblikket og kernepunkter i sagerne. (Per Christian Nielsen, LIFA)
- Det forekommer meget besværligt at anvende Kontaktformularen. De situationer, denne anvendes i, er ofte komplicerede situationer, og kommunikationen kunne forbedres væsentlig, hvis der var mulighed for en telefonisk afklaring ganske som det var i de gamle Tinglysningssretter. (Peder Bønnelykke, Birk & Boe)
- Som ovenfor. Noget tyder dog på at de er blevet mere ”pragmatiske” for ikke at sige ligeglade. Vi har ikke fået attester afvist siden sommeren 2014, og praksis synes at lægge sig an efter vores afgørelse fra VL i foråret 2014.
 - Det betyder næppe at udfordringerne er løst, hvad de kunne med enten ændringer i ejerlejlighedsloven, eller med en ændret procedure for afgivelse af attesterne – fx kunne man orientere panthaverne om udstedelse, og afvente en frist på 14 dage inden tinglysning. – Den nuværende sagsgang baserer sig på procedurer der egnede sig til tinglysningssloven i 1927 og udnytter overhovedet ikke de muligheder de digitale processer giver. – Man kunne også indføre en bestemmelse i ejerlejlighedsloven der friholder fællesarealerne for pant i de enkelte ejerlejligheder. (Lars Anton Jensen)
- Det er frustrerende med skiftende praksis. Jeg mener, at det er helt ok, at der skal tages hensyn til panthavere, men jeg savner klare regler for brug af uskadelighedsattest især i forhold til værdien af fællesarealer og håndtering af vedtægtspant – hvis ejerforeningen har tiltrådt ændringerne, burde det være nok (Jakob Lambrethsen, LIFA)
- Retten har valgt ikke at vurdere, men følge afgørelserne stramt uden at vurdere den enkelte sag. Det er ganske upraktisk og uden hold i virkeligheden, men alene en rigid tilgang til emnet som landinspektører burde være de bedste til at vurdere. Jurister kan man åbenbart ikke ændre på (derfor neutral). Retten må have særlige interesser i at begrænse brugen af uskadelighedsattester, måske for at undgå erstatningssager, måske af fiskale interesser? Mig bekendt har vi ikke haft sagsanlæg efter brug af uskadelighedsattest. (Henning Østergaard, skel.dk)
- Jeg har tidligere været stærkt uenig i tinglysningssrettens vurdering af, hvorvidt afgivelse af fællesarealer er til skade for panthavere i ejerlejlighederne i en given ejerforening, men efter den ændrede praksis som følge af de afsagte kendelser fra Landsretten, har jeg har stor succes med at

gennemføre ejerlejlighedssager på uskadelighedsattester. Jeg har derfor på nuværende tidspunkt et fint indtryk af Tinglysningens behandling af uskadelighedsattester. (Andy Klarholt, Mølbak)

- Efter en del startvanskeligheder er der kommet godt styr på det, hvis bare man ikke udfordrer grænserne. Det er stadig svært at rådgive præcist om den går eller ikke i de sager, hvor vi er på grænsen, men i hovedreglen får vi godkendt de attester vi sender med sagerne. (Anette Bøgh, Bøgh & Krabbe)

Bilag B

Besøg hos Tinglysningsretten

Interviewperson:	Tinglysningsretten
Myndighedsprofil:	Domstol og registrering af rettigheder
Dato og tid:	19. marts 2015 kl. 10:00–12:00
Sted:	Majsmarken 5, 9500 Hobro

Formål med besøget

Formålet med besøget hos Tinglysningsretten i Hobro var at få et indblik i processen og sagsgangen ved uskadeliighedsattester set fra Tinglysningsrettens perspektiv og høre om tankerne bag deres ageren samt få belyst en række spørgsmål til udstedelsen af uskadeliighedsattester.

Tilstede under besøget var sekretariatschef Brian Pedersen og to af juristerne ved Tinglysningsretten; Bettina Mark Bastholm og Mona Blumensaat Andersen, som hhv. arbejder med servitutter og personbog, og matrikulært og underblade. Det er Mona og Brian der er de ansvarlige for ejerlejligheder og dermed uskadeliighedsattester.

Tinglysningsretten er en domstol. I 2009 blev de 82 tinglysningskontorer rundt om i Danmark samlet et sted for at effektivisere og modernisere tinglysningssystemet. Dette er også med til at skabe en samlet praksis på området overalt i landet.

Da Tinglysningsretten er en domstol og ikke er en forvaltning kan man ikke søge aktindsigt i deres sager – men til gengæld ligger det meste af deres materiale tilgængeligt på nettet i form af vejledninger mv.

Der har siden 2009 været syv kæremål mht. uskadeliighedsattester i Vestre Landsret.

Resume af besøget

Der var på forhånd fremsendt en lang række spørgsmål til Tinglysningsretten, som det var ønsket at få besvaret fyldestgørende. Dette viste sig dog at være vanskeligt, idet Tinglysningsretten ikke på forhånd kan/vil fortælle, hvordan de træffer afgørelse i forskellige sager og hvad der konkret bliver lagt til grund for de enkelte afgørelser. De kan kun udstikke generelle retningslinjer på et givent område, hvilket de har gjort i form af en *Spørgsmål og svar* funktion på deres hjemmeside, hvor de har samlet de mest stillede og grundlæggende spørgsmål om uskadelighedsattester og svaret overordnet på dem.

Dette kommer af, at de som domstol ikke må sætte skøn under regel, hvorfor Tinglysningsretten udøver et individuelt skøn fra sag til sag på baggrund tinglysningslovens § 23, stk. 3. Men det er alligevel på baggrund af retspraksis.

Det kom dog frem under besøget, at Tinglysningsretten sammenholder de af landinspektøren fremsendte oplysninger med pantebrevene i ejerlejlighederne.

Tinglysningsretten fører desværre ikke statistik over antallet af indkomne sager vedr. uskadelighedsattester, hvorfor dette tal ikke kendes. De udtaler dog at der de seneste år er kommet væsentlig flere sager af denne karakter.

Uskadelighedsattester har traditionelt været et domstolsspørgsmål og kom til Tinglysningsretten efter digitaliseringen i 2009. Tinglysningsrettens opgave er at sikre panthaver og sikre sig at de ikke kommer under foged. Panthaver har ret til at vide, hvad der sker med deres pant, hvorfor tinglysningslovens § 23, stk. 3 i sin tid er lavet for at undgå bagateller – men dette må formodes stadig at være gældende!

I 2011 afsagde Vestre Landsrets en kendelse, hvori de giver Tinglysningsretten ret i, at tinglysningsbekendtgørelsens kapitel 10 ikke er gældende for arealer i ejerlejlighedsejendomme. Det vil sige, at der ikke er nogen 5-årig ”karantæneperiode” for udstedelse af uskadelighedsattester på ejerlejligheder, som derimod berør på et samlet skøn. Når det så er sagt vil Tinglysningsretten meget gerne (læs skal) stadig have denne oplysning for at kunne lave en samlet vurdering.

Tinglysningsretten er ikke helt trykke ved den seneste afgørelse fra Vestre Landsret fra 2014, hvor landsretten tillod at anvende uskadelighedsattest på ejerlejligheder, hvor købesummen for fællesarealet var 1 mio. kr., og når dette blev fordelt på ejerlejlighederne efter fordelingstal, udgjorde købesummen pr. ejerlejlighed mellem 88.000 og 95.000 kr. pr. ejerlejlighed. Her er vi efter Tinglysningsrettens mening alt højt oppe!

På baggrund af denne landsretskendelse, hvor landsretten vælger hovedsageligt at lægge vægt på landinspektørs erklæring, vil Tinglysningsretten fremover tillade tilsvarende uskadelighedsattest i tilsvarende situationer, hvis landinspektørens erklæring er så klar, at det må antages, at hvis Tinglysningsretten

bliver pålagt at betale erstatning, vil erstatningsbeløbet kunne inddrives hos landinspektør.

Brian vil med andre ord gerne have at landinspektørerne skal oplyse så meget som overhovedet mulig og erklærer og attestere så tilfredsstillende, at hvis der kommer et sagsanlæg mod Tinglysningsretten, vil han stævne vedkommende landinspektør for det tilgodehavende.

Dermed ikke sagt at de altid stiller sig på bagbenene. Tinglysningsretten er til dels ligeså interesserede i at få landsrettens vurdering af, hvad der kan overføres med uskadelighedsattest. Derfor har de faktisk selv haft anbefalet en landinspektør at kære en sag, som yderligere rykkede grænserne for værdien af det overførte – 140.000,00 kr. pr. lejlighed – men desværre besluttede ejeren sig for sent til at kære.

Tinglysningsretten kommer med en interessant udtalelse, da de nævner at landinspektører er en broget flok og man ikke altid ved hvad det er op og ned i deres ansøgninger. Hvad der ligger i det kan der kun tolkes på!

Tinglysningsretten har mulighed for at ændre deres egne afgørelser. Hvis deres oprindelige afgørelse kæres til Vestre Landsret kan de genoptage sagen og omstøde den, hvis de eksempelvis ikke mener de vil besvære Vestre Landsret med den opgave eller kan se de har begået en fejl.

Hvis man stadig efter landsrettens afgørelse ønsker at anke sagen skal man forbi procesbevillingsnævnet førend man kan få sin sag i Højesteret. Dette kan man godt gøre selvom man har vundet sagen, med henblik på at få mere tyngde og bedre argumentation bag afgørelsen og særligt for at kunne benytte sig af en højere instans' afgørelse i fremtidige sager af lignende karakter.

Tinglysningsretten beretter at Geodatastyrelsen (GST) ikke vil have uskadelighedsattester for ejerlejligheder – de vil hellere sende uskadelighedsattesten for jordstykker til Tinglysningsretten, da GST mener, at Tinglysningsretten efterhånden er gode til at udøve det praktiske skøn. Tinglysningsretten er bestemt ikke afvisende overfor at tage sig af alle uskadelighedsattester.

De stillede spørgsmål

- Jeg kunne rigtig godt tænke mig noget statistik over uskadelighedsattester siden reformen i 2009: Hvor mange bliver der ansøgt om? Hvor mange bliver afvist? Og hvor mange igen bliver anket til Vestre Landsret?
- Efter reformen har man fra landinspektørbranchen oplevet en ændret praksis i forhold til at få tiltrådt uskadelighedsattester, hvilket I også selv har bekræftet grundet Vestre Landsrets ændrede praksis. Men har landinspektørerne været i stand til at omstille sig, eller er de ikke gode

Bilag B. Besøg hos Tinglysningsretten

nok til at beskrive pantessikkerhed i deres erklæringer, hvilket resulterer i afviste uskadelighedsattester?

- Hvordan oplever Tinglysningsretten sagsgangen ved uskadelighedsattester efter reformen i 2009?
- Oplever Tinglysningsretten et stigende pres fra landinspektørbranchen generelt og særligt for tiltrædelse af uskadelighedsattester?
- Landinspektørerne har forståelse for at alle ejerlejlighedsopdelinger er forskellige og vurderingen derfor må bero på et skøn. Der findes ingen retningslinjer/vejledninger for indholdet i erklæringens indhold. Kan dette være skyld i den manglende forståelse for Tinglysningsrettens afgørelser?
- Der er fra landinspektørbranchens side et indtryk af, at Tinglysningsretten handler meget restriktivt, men hvordan oplever I det og vil I være med til at gøre sagsgangen mere gennemsigtig, så landinspektørerne ved hvad der ligger bag jeres skøn i de enkelte sager?
- I forlængelse af det ovenstående spørgsmål kunne jeg rigtig godt tænke mig at vide, hvilke parametre Tinglysningsretten benytter og hvordan de vægtes til vurdering af uskadelighedsattester for ejerlejligheder?
- Ved vurdering af arealer værdi i ejerlejlighedsejendomme; vurderes fællesarealer da til samme takst som beboelsesarealer eller hvad er tanken her?
- Hvordan ser man på 5 års reglen ved uskadelighedsattester i en ejerlejlighedsejendom? Er det sådan, at det kun er én ejerlejlighedsejer der kan benytte en sådanne inden for fem år? I så fald er dette vel uretfærdigt for andre ejere i ejendommen som kunne have samme fordel af at købe og udnytte et fællesareal?
- Kunne man forestille sig et scenarie, hvor Tinglysningsretten vedtager uskadelighedsattester, hvorefter de berørte pantehaver automatisk får information for derefter aktivt at skulle gøre indsigelse imod udstedelsen, hvis de mener at arealoverførslen bringer deres pant i fare?
- Uskadelighedsattester for hhv. jordstykker og ejerlejligheder er på mange måder sammenlignelige, men behandles af to forskellige instanser. Kunne man forestille sig at en instans varetog hele denne opgave? Hvorfor/hvorfor ikke?
- Er det en fordel at Tinglysningsretten skal fortsætte med at påse uskadelighedsattester ved ejerlejligheds ændringer, eller så I gerne at den kom kompetence kom med over i GST? Sæt gerne nogle ord på jeres mening/holdning.

Bilag C

Interview med Nils Nybro Eriksen

Interviewperson:	Nils Nybro Eriksen
Personprofil:	Landinspektør og partner ved AAKJAER i Aarhus
Dato og tid:	13. april 2015, kl. 9:00
Sted:	Vestergade 8, 8000 Aarhus C
Tilstedeværende:	Nils Nybro Eriksen og Casper Aagaard

Præsentation af interviewperson

Nils er praktiserende landinspektør og har været det siden 1976. Han blev partner i 1984 og indgår i den daglige ledelse af Aarhus- og Skanderborgkontoret for AAKJAER Landinspektører.

Nils har netop sin kernekompetence inden for ejerlejlighedsopdelinger og beregninger af lejearealer og bruttoetagearealer. Herigennem har han beskæftiget sig meget med uskadelihedsattester i forbindelse med om- og tilbygninger i Aarhus midtby.

Nils' erfaring og kompetence inden for ejerlejlighedsspørgsmål kommer også til udtryk ved, at han i mange år har været Landinspektørforeningens konsulent i ejerlejlighedsspørgsmål, hvor han er blevet konsulteret med en lang række forskellige spørgsmål – heriblandt om uskadelihedsattester.

Resume af interview

Før reformen gik sagerne meget gelinde. Tidligere kunne tinglysningssdommeren godt se det fornuftige i at benytte uskadelihedsattester og fordelene i investeringer i ejendommen i forbindelse med overtagelse af fællesarealer, hvorimod

Tinglysningsretten nu alene ser på den værdi der rent teoretisk fragår ejendommen. Man har i forbindelse med tinglysningsreformen påtaget sig den mest restriktive og rigide holdning.

Nu er Tinglysningsretten en ret, hvorfor de siger *“nu træffer vi en afgørelse, også kan I jo kære den, hvis ikke I er tilfredse”*. Denne holdning er Nils ret træt af! *“Vi troede at en af fordelene ved at samle Tinglysningsretten et sted var at skabe en ensartethed i sagstyperne på tværs af landet – hvilket jo reelt også var meningen –, men dette har vist sig ikke at være tilfældet, da der stadig er stor forskel på, hvilken sagsbehandler sagen havner ved. Derefter kan man så være heldig at kunne tale med Mona eller Brian og sende sagen til dem igen.”* Men Nils ligger ikke skjul på, at kommunikationen er blevet væsentlig forringet, idet mange af tilbagemeldingerne er uklare.

Nils føler ofte at Tinglysningsretten ikke kigger ordentligt på sagerne og ser på realiteterne, men udelukkende beror sine afgørelser på beregninger. Han har fået det indtryk, at Tinglysningsretten mener at landinspektører er et broget folkefærd, som gang på gang prøver at lave numre. Dette har han direkte fået fortalt! Tinglysningsretten vogter meget på deres, og vil overhovedet ikke risikere at der kommer et erstatningskrav mod dem. Den gamle tinglysningsdommer i Aarhus spurgte altid; *“Hvad er risikoen i virkeligheden?”* Og hvis landinspektøren mener den er forsvindende lille bør man stole på ham, da han har været ude og se på tingene og vurderet dem – det er jo præcis ham der har denne kompetence til at vurdere.

Nils har aldrig nogensinde haft problemer med panthavere. Tværtimod har han oplevet utilfredshed når han er kommet til dem for at relaxere, hvor de siger *“hvorfor skal vi dog det?”*. De er åbenbart ret ligeglade med fællesarealerne – i hvert fald i de situationer Nils kender til i forbindelse med relaxsation. Tinglysningsretten er alt for formalistiske og ser ikke på virkeligheden, som man gjorde i gamle dage.

Nils kommer med et eksempel på den manglende pragmatisme, hvor et fællesareal blev aftalt afhændet til 50.000,00 kr. som blev afvist. Derefter sendte han sagen ind igen, men hvor købsprisen nu var 40.000,00 kr. Denne gang blev den tinglyst selvom det er nøjagtig det samme areal. Sagen viser meget godt hans pointe med, at Tinglysningsretten udelukkende fokuserer på beregninger i stedet for at være lidt pragmatiske og se på virkelige.

Nils fortæller at han flere gange har haft sager, hvor sagen er blevet droppet pga. afvisning af uskadeliighedsattest. For det er meget økonomisk tungt at relaxere. Og han laver ikke uskadeliighedsattest, hvis ikke han kan se sig selv i øjnene.

Nils holder sig fra at opstille værdierne i skemaer. Han vil hellere beskrive hvad der reelt sker. Og når det er et skøn der foretages, bør man ikke lægge tal i skemaer til grund for sin afgørelse. Det irriterer ham at skulle krydse af i en boks i stedet for at se på det lidt mere pragmatisk.

På spørgsmålet om, hvorvidt landinspektører uden uddannelse kan vurdere de økonomiske konsekvenser svarer han, at det er knap så vigtigt – det lærer man hurtigt. Det handler i bund og grund om at bruge sin sunde fornuft, og så længe landinspektører er de bedste til at vurdere de konkrete problemstillinger grundet vores ejendomsretlige viden, ser jeg ingen problemer i det.

Nils ligger ikke skjul på, at han føler en stor mistillid til landinspektørerne fra Tinglysningsrettens side, hvor man ikke ser pragmatisk på løsningen. I modsætning til hos Geodatastyrelsen, hvor man altid kan ringe ind og forhøre sig om mulighederne og hvad der skal til for at man kan løse konflikten. Nils påpeger, at juristene ved Tinglysningsretten måske ser lidt ned til landinspektører og mener mistillidsforholdet er den primære grund til problematikken.

Det er Nils der er bagmanden bag PLFs forslag om at ændre ejendomsbegrebet, så hovedejendom til en rigtig ejendom med ejerforeningen som ejer. Denne ejendom vil udelukkende omfatte fællesarealer. Lige nu er hovedejendommen bare en skal i tingbogen, som intet benyttes til. Dette vil have flere fordele. For det første vil denne hovedejendom kunne ejes af ejerforeningen, som dermed bliver den juridiske person, som skal underskrive eksempelvis skøder og deklarationer. Derudover vil man kunne sætte vurderingen til 0 kr. og dermed undgå problemer ved frasalg af fællesarealer.

Bilag D

Interview med Ulrik Thomsen

Interviewperson:	Ulrik Thomsen
Personprofil:	Landinspektør og partner ved Baatrup & Thomsen
Dato og tid:	14. april, 2015 kl. 14:00
Sted:	Ole Rømers Vej 3, 3000 Helsingør
Tilstedeværende:	Ulrik Thomsen og Casper Aagaard

Præsentation af interviewperson

En af årsager til, at valget faldt på Landinspektørkontoret Baatrup & Thomsen som interviewemne var, at firmaet på mange måder skiller sig ud fra den øvrige skare af virksomheder. De to indehavere er begge yngre og har måske et andet syn på sagen end andre og ældre kollegaer.

Interviewpersonen blev Ulrik, som er firmaets mand i ejerlejlighedssager og igennem tiden har arbejdet en del med det. Ulrik er kandidat fra Aalborg Universitet 2006 og ansat hos Landinspektørkontoret derefter, hvor han blev partner i 2011.

Udover Ulrik deltog Anette Hansen også i en del af interviewet. Anette er kontorets tekniske tegner med stor erfaring ud i tinglysning – både analog og digital. Hun har arbejdet meget med uskadelighedsattester igennem tiden, hvorfor der kom gode inputs om sagsbehandlingen og informationsbehovet både før og efter tinglysningsreformen.

Resume af interview

Man ændrede praksis markant efter tinglysningsreformen i forhold til, hvad Ulrik var vant til. Man har taget den strengeste fællesnævner, den mest restriktive praksis fra byretterne. Man har ikke tidligere tillagt fællesarealer nogen

Bilag D. Interview med Ulrik Thomsen

betydning – i hvert fald ikke i Helsingør og Nordsjælland ellers, og så vidt Ulrik husker heller ikke i København. Hvis det var fællesareal man overførte gjorde man det bare – med tilladelse fra retten naturligvis. Årsagen til dette var at man ikke anså fællesarealer som en del af vurderingen – det er ikke der værdien ligger, hvilket man som sådan heller ikke gør.

Ulrik sammenligner fællesarealer i en ejerlejlighedsejendom med vejarealer i matriklen, som også er vurderet til 0 kr. da fællesarealer typisk er adgangsarealer. Man har typisk ikke noget at bruge fællesarealer til andet end til at sikre adgangsforhold.

Ulrik sidder nogle gange ved anmeldelse til Tinglysningsretten med følelsen af, at hvis han rammer den rigtige sagsbehandler bliver sagen godkendt, men hvis den rammer en anden kan den lige så godt blive afvist! Hvis noget er forkert eller uklart bliver den afvist, her kunne man godt tænke sig en mere løsningsorienteret praksis. Det hænder at Ulrik ikke forstår, hvorfor han sag er blevet afvist. Derfor tager han oftest kontakt til rettens hotline, som heller ikke kan hjælpe og anbefaler at sende sagen ind igen. Her bliver den så typisk tinglyst.

Vi har den holdning, at hvis vi bare er i nærheden af at være i tvivl ansøger vi ikke! Ulrik har som sådan ikke noget at vinde ved at anvende uskadeli ghedsattest, men han løber til gengæld en risiko. Han skal kunne se sig selv i øjnene og være sikker når han ansøger. “*Vi laver kun uskadeli ghedsattester hvis vi ved vi har ret.*” som han siger. Derfor går han heller aldrig op i nærheden af 2 % grænsen eller de 125.000,00 kr. når det drejer sig om ejerlejligheder, fordi der er så stor usikkerhed om vurderingen af fællesarealet.

Til gengæld har han ikke noget problem med at gå til grænserne i matrikulære sager, da jordstykker er klart vurderet og regelsættet/grænserne er lovbestemt.

Det giver en masse udfordringer af arealets værdi at der ikke lægger en konkret vurdering af fællesarealer. Derfor er der et meget større dokumentationsarbejde ved ansøgning om uskadeli ghedsattest, når ikke der er nogen klare retningslinjer.

I Ulriks verden er fællesareal 0 kr. værd når der ikke er nogen der kan bruge det til noget som det ligger førend ændringen. Ulrik har holdt foredrag for nogle realkredit folk fra Realkredit Danmark, hvor han fortalte om størrelsen af arealer der kan overføres uden pantlover skal høres ved uskadeli ghedsattest. Det kom faktisk en lille smule bag på dem, hvad landinspektøren kan fjerne uden deres accept.

Her snakkede de også om ejerlejligheder, hvor Ulrik gav udtryk for, at han ikke mente man havde pant i fællesarealer når man havde pant i en ejerlejlighed, hvilket de selvfølgelig ikke var helt enige i! Ulrik spurgte derfor

lidt provokerende til de utilfredse “*sidst du meddelte pant i en ejerlejlighed, hvor stort var fællesarealet i den ejendom?*”. Det kunne han jo sjovt nok ikke svare på, da det ikke var undersøgt. Dette eksempel understreger bare, at man ikke tager hensyn til fællesarealer når man vurderer værdien af en ejerlejlighed og udsteder pant heri, hvorfor man ikke bør have pant heri!

“Langt hen ad vejen stoler Tinglysningsretten ikke på det landinspektøren skriver i uskadelighedsansøgningen! Tinglysningsretten har på ingen måde respekt for den danske landinspektørstand og iagttager os langt hen ad vejen som advokater, som i bund og grund må lyve i deres klients tjeneste – men sådan fungerer landinspektørhvervet bare ikke!”

Hans betragtning er, at jo flere informationer Tinglysningsretten får, desto mere forvirrede bliver de og desto mere tilbøjelige er de til at godkende.

Han mener også at de grænser der er fastsat for matrikulære uskadelighedsattester er meget rimelige at benytte i ejerlejlighedssager også. Han kan i hvert fald ikke se at der er forskel.

Landinspektører har i bund og grund ikke nogen forudsætninger for at vurdere fællesarealer, men det er der omvendt heller ikke andre der har, eftersom der ikke er nogen der handler disse. Prisen afspejler sig derimod af, at de den mulige købsgruppe er meget begrænset – typisk kun en eller to ejere pr. ejendom – til at købe eksempelvis et loftsrum.

Hvordan ejendommen er belånt har ikke noget med vurderingen at gøre, men Ulrik har før afvist at ansøge om uskadelighedsattest når ejerlejligheden har være belånt over 100 %. Derfor ville han ikke stå inde for det, hvis ikke panthaver ville!

Det er altid selve relaksationen/høring af panthavere der tager lang tid og koster mange penge. Og det kan meget ofte være denne omkostning der resulterer i droppede sager – eller resulterer i ændringer der ikke bliver registreret. Man kunne godt forestille sig at det kunne blive et problem i fremtiden. Måske man skulle indføre hævdsproblematikken i ejerlejligheder... Ulrik tror der ligger rigtig mange af sådanne sager rundt omkring, hvor ændringer ikke er registreret efter man har fået byggetilladelse og lov af ejerforeningen.

Den bedste måde at løse problemet på er ved at lægge myndighedskompetencen over i Geodatastyrelsen, for derigennem at få gennemarbejdet procedurerne. Det vil være direkte tåbeligt, hvis ikke denne kompetence flyttes med over i Geodatastyrelsen. Det vil være meget naturligt, at hvis man samler dannelsen og ændringen af fast ejendom i matriklen, at man så også samler uskadelighedsattesten samme sted.

Bilag E

Interview med Lars Anton

Interviewperson:	Lars Anton Jensen
Personprofil:	Praktiserende landinspektør i København
Dato og tid:	26. maj 2015, kl. 16:30
Sted:	Hjemmeadresse i København
Tilstedeværende:	Lars Anton Jensen og Casper Aagaard

Præsentation af interviewperson

Lars Anton har de seneste mange år drevet firmaet Anton Jensen beliggende på det ydre Nørrebro i København. Firmaets beliggenhed har medført mange typer opgaver vedr. ejerlejligheder, hvorfor Lars har beskæftiget sig med ændringer af ejerlejlighedsopdelinger i mange forskellige situationer. Han har yderligere stor erfaring ud i anvendelsen af uskedelighedsattester. Lars har haft to af hans sager kæret til Vestre Landsret for at få prøvet Tinglysningsrettens afgørelse. I begge tilfælde er sagerne blevet omstødt, hvoraf den seneste (fra sommeren 2014) har haft stor betydning for Tinglysningsrettens praksis siden.

Lars har i forbindelse med disse kæresager haft en stor del ekstra arbejde med at sætte sig ind i tinglysningsystemets oprindelse og formål. Derfor er Lars yderst interessant at få i tale, idet han har en stor viden og erfaring ud i sammenhængen.

Resume af interview

Lars mener at man har kunne benytte uskedelighedsattester i ejerlejlighedssager fra ejerlejlighedslovens begyndelse, da det altid har været kutyme at høre panthaver hvis der udskilles areal fra den pågældende ejendom.

Bilag E. Interview med Lars Anton

Frederik Vinding Kruse var yderst fornuftig og meget pragmatisk i hans arbejde med tinglysningsspørgsmål. Han kunne fra begyndelsen af se problemer i, at der kunne opstå situationer, hvor små arealer skulle overføres. Det er et stort apparat at sætte i gang, hvis man skal ud og indhente panthaversamtykke, og er det så rimeligt, at en modvillig panthaver kan modsætte sig en ellers fornuftig ændring af en ejendom, som generelt vil være med til at forhøje værdien ikke bare i den modtagne, men også i den afgivende ejendom. Det mente han ikke og fik derfor indført bestemmelsen om uskadelighedsattest. Faktum blev så at man bare foretog ændringen uden at høre panthaver og etablerede nye grænser i marken.

Lars fortæller at dette stadig er meget udbredt for fællesarealer i ejerlejlighedsejendomme. Her har der ikke været nogen problemer ved at inddrage fællesarealer uden registrering førend den pågældende lejlighed skal sælges.

Det koster som tommelfingerregel 5.000,00 kr. pr. panthaver i relaksationsomkostninger. Det er derfor prisen på relaksation af en hel ejerlejlighedsejendom kan løbe op i svimlende summer hvis man skal hører panthavere i 50 ejerlejligheder.

Vinding Kruse var meget fremadsynende og forudseende i hans fremstillinger. Formålet med hele tinglysningssystemet er at sikre panteretten og formuerne i de enkelte ejendomme – ikke bare for den enkelte, men også for hele samfundet. Pantestystemet skaber investeringssikkerhed, og sikkerhed for, at man med tryghed kan investere i fast ejendom til udvikling.

Man har en konflikt ved uskadelighedsattester, hvor man på den ene side omgår pantsikkerheden, men på den anden side varetager hensynet til registreringen, så ændringerne ikke bare bliver foretaget uden registrering grundet omkostningerne til relaksation. Det er disse to hensyn der skal tages, men som samtidig gør situationen vanskelig.

Hensynet til registreringssikkerheden kommer forud for den enkelte panthaver i de situationer, hvor man udskiller mindre arealer. Man skal selvfølgelig ikke kunne fjerne store arealer da det vil skade formueretten og pantet. Hensynet til at tingene i det hele taget bliver registreret vejer tungere end hensynet til de enkelte panthavere! Det er en af grundpillerne i tinglysningsloven.

Det er ved tinglysningssystemets indførelse taget højde for, at staten sagtens kan bære et erstatningskrav, såfremt en panthaver føler sig krænket og kan bevise dette. Staten har langt større fordele ved et velfungerende system og opdaterede registre i form af indtægter på skatter mm. Det gjorde Vinding Kruse i sin tid. Det er lidt den prioritering de glemmes ved Tinglysningsretten – at hensynet til registreringen og samfundet kommer før hensynet til den enkelte panthaver. De glemmer lidt hvad hele formålet var med systemet.

Praksis var langt mere lempelig i tiden før Tinglysningsreformen. Lars mener man har tabt fleksibiliteten lidt efter reformen. Reglerne der kom for jordstykker var resultatet af nogle forhandlinger der foregik, men man har måske ikke helt været klar over, hvilken betydning og omfang problemet havde. Landinspektørerne, som jo nok ved mest om det, var ikke nok inde over! Lars mener simpelthen ikke man har taget højde for problematikken for ejerlejligheder i forbindelse med reformen.

For at et sådan projekt – overførsel af fællesareal, red. – skal kunne lade sig gøre, kræver det at der er nogle rimelige høje vurderinger, hvor man kan få lov at låne pengene til ombygningen. Disse ombygninger er typisk ret dyre, og man gør det ikke medmindre det er rentabelt. Måske derfor uskadighedsattester primært er et udbredt fænomen i København og Aarhus, hvor boligpriserne er det højere.

Lars mener at Tinglysningsretten efter de seneste afgørelser har lagt sig fladt ned og accepteret at udstede uskadighedsattester når prisen er under 2 % af den offentlige ejendomsvurdering pr. lejlighed. Lars mener i øvrigt ikke, at man fra Tinglysningsretten side bør lægge vægt på købsprisen, da den ikke afspejler den reelle værdi af arealet eller værdiforringelsen af de enkelte ejerlejligheder. Typisk vil ejerlejlighederne stige i værdi da købesummen bliver betalt i naturalier i form af nyt tag eller lignende.

Man kan ikke lægge til grund om en ejendom er lidt eller meget belånt, hvis Tinglysningsretten skal følge deres praksis. Hvis noget er ubetydeligt for den ene lejlighed er det vel også for den anden lige meget hvordan de så er belånt!

Problematikken er opstået da vi har et hul i lovgivningen med et manglende regelsæt; og hvad gør man så? Vi er jo trods alt mennesker, så vi må jo lægge en vis sund fornuft og pragmatisme til grund for ansøgning og afgørelser, også i øvrigt vente på en modsigende panthaver om modsætter sig udskillelse af fællesarealer – det har der jo ikke været endnu...

De beregninger der udføres og lægges til grund for ubetydeligheden er behæftet med en lang række usikkerheder. Først og fremmest er den offentlig ejendomsvurdering behæftet med en usikkerhed på mellem 10–20 %. Derudover er købesummen behæftet med en endnu større usikkerhed, idet man ikke helt ved, hvad den dækker over samtidig med, at arealet kun har den værdi for den pågældende ejer. Hvorfor skal man lægge disse tal til grund fremfor at have en mere pragmatisk indstilling og se på de faktiske forhold?

Indvendingen mod høringsfristen er, at hvis en panthaver modsætter sig er der ikke noget at gøre. Det er jo en domsstolsafgørelse, så hvorfor skal man høre panthaver om de mener deres afgørelse er OK? Usikkerheden ligger i, at man ikke ved hvad der skal gøres i tilfælde af en modsigende panthaver. Det vil kræve en lovændring – måske flytningen af kompetence til GST vil afhjælpe

Bilag E. Interview med Lars Anton

dette problem da de ikke er en domstol men en registreringsmyndighed? Dette forslag vil nok skulle indføres i tinglysningsloven, hvor pantet er hjemlet.

Ændre ejerlejlighedsloven, så man kun ser selve lejligheden som den selvstændige ejendom og der derfor så kun er pant i denne og ikke fællesarealet. Man betragter dermed pantet som værende noget, som kun hører til lejligheden. Men kommer man dermed i konflikt med nogle af de registreringer der allerede er? Dette vil der i så fald skulle tages højde for.

Der er en masse vanskelige juridiske problemstillinger forbundet med begge de ovenstående forslag, som det i en kommende proces vil skulle tage højde for.

Det er bare vigtigt, at der ikke opstår usikkerhed omkring registreringen af ejerlejligheder. Dette vil kunne have fatale konsekvenser for samfundsøkonomien. Hvis der kommer fokus på usikkerheden vil der kunne få udenlandske investorer til at trække sig ud af obligationerne og i værste fald efterlade økonomien i ruiner.

Kontakten til Tinglysningsretten er blevet væsentlig bedre. De ringer sågar engang imellem for at diskutere sagens detaljer. Det har tidligere været et kæmpe problem for Lars, at kommunikationen med Tinglysningsretten har været helt hen i vejret. Deres udmeldinger har været helt uforståelige, og præmisserne for deres afvisninger har været vanskelige at kommunikere ud til sine kunder. Det har været et problem, men er blevet væsentlig bedre nu.

Man kunne med en større rimelighed argumentere for, at reglerne for jordstykker burde gælde for arealoverførsel mellem to ejerlejligheder!

Bilag F

Interview med Jan Hübbe

Interviewperson:	Jan Hübbe
Personprofil:	Landinspektør og ejer af Landinspektør Jan Hübbe
Dato og tid:	1. juni 2015, kl. 17:00
Sted:	Jens Juels Vej 14, 2100 København Ø
Tilstedeværende:	Jan Hübbe og Casper Aagaard

Præsentation af interviewperson

Jan driver sit eget landinspektørfirma beliggende i indre København efter at have været selvstændig i mange år. Ved siden af det har han også fungeret som bygherre på store byggeprojekter i København. Dette er dog droppet nu, da det tog for meget af hans tid.

Grundet firmaets beliggenhed i det indre København er den største arbejdsopgave ejerlejligheder, hvorigennem Jan har stor erfaring og viden omkring forholdene både før og efter Tinglysningsreformen. Jan er en af de landinspektører, hvis ikke den, der har beskæftiget sig mest med uskadelighedsattester – både ved små og store sager, hvilket er interessant at høre om forskellene.

Resume af interview

Jan beretter at der i årene op til Tinglysningsreformen var en meget restriktiv praksis ved Københavns byret og de omkringliggende byretter. Her kunne man ikke engang få uskadelighedsattest på sager helt ned til 2–3 m², hvorimod man bare få år før kunne komme igennem med langt flere ting.

Det samme var tilfældet i årene efter Tinglysningsreformen. Inden for de sidste to år er der dog sket en gevaldig opblødning i Tinglysningsrettens praksis, hvilket

Bilag F. Interview med Jan Hübbe

bedst beskrives ved, at Jan i år har fået gennemført uskadelighedsattester på kæmpe sager, hvor der har været både 50, 100 og 200 implicerede ejerlejligheder – også har der også været en på 3 m². Den seneste han er i gang med, og som Tinglysningsretten selv har opfordret ham til anvende uskadelighedsattest på, drejer sig om overførsel af ca. 1.650 m² loftsrum, hvori der oprettes 20 nye ejerlejligheder til en handelspris på 3.800.000,00 kr. Ydermere bliver der tilført ejendommen yderligere 700 m² ved at tagkonstruktionen ændres. Der er 200 ejerlejligheder i ejerforeningen. Alt dette har han fået uskadelighedsattest på, hvilket vidner om, at Tinglysningsretten ikke udelukkende går op i købsprisen.

Et interessant aspekt i denne sag er, at Tinglysningsretten i forbindelse med kontakten fortalte, at sagen havde gode chancer for godkendelse, såfremt den relative værdi kunne holdes under 4 % af den offentlige ejendomsvurdering. Dette forhold taler mod Tinglysningsrettens egen praksis med ikke at benytte sådanne grænser.

Jan er faktisk ikke klar over, at 5-årsreglen ikke gælder for ejerlejligheder. Jan har faktisk oplevet at Tinglysningsretten ikke vil gå med til, hvis der inden for fem år er benyttet uskadelighedsattest. Dette er jo meget paradoksalt, når nu Tinglysningsretten selv beretter, at dette forhold ikke gør sig gældende, men blot er med for at kunne lave en samlet vurdering. Jan er meget forundret, idet han skal erklære at der ikke har været benyttet en uskadeligheds inden for fem år!

Jan har oplevet en væsentlig bedre sagsbehandling de seneste par år, hvor sagsbehandleren somme tider ringer til ham for at give tilbagemeldinger og uddybende oplysninger og sågar med anbefalinger til, hvad han kan gøre anderledes for at den kan tinglyses. Jan fortæller at han oplever en væsentlig bedre kommunikation end tilfældet var i starten. Tinglysningsretten har åbnet meget op i forhold til tidligere, hvilket er sket inden for de senere par år. Jan ligger ikke skjul på, at han førend Vestre Landsrets afgørelser i 2013 ikke forsøgte sig ret meget med uskadelighedsattester, idet han vidste han ikke kunne komme igennem med noget grundet restriktiv praksis! Efterfølgende har Jan haft væsentlig nemmere ved at komme igennem med sine synspunkter.

Tinglysningsretten har faktisk har ringet til Jan for at fortælle at de håbede han havde en sag, som kunne kæres, idet de gerne ville have at den absolutte beløbsgrænse op på 100.000,00 kr.!

Jan fortæller i den sammenhæng, at det efter hans mening er imod ånden for uskadelighedsattester, hvis man i store ejerforeninger kan sælge arealer 20.000.000,00 kr. ved uskadelighedsattest, hvis bare værdien på de enkelte ejerlejligheder ikke overstiger det tilladte. Her eksemplificeret ved han igangværende sag med 200 lejligheder og et absolut beløb på 100.000,00 pr. lejlighed.

Det er altid kun panthaver der kan have et tab, som kan give problemer i tilfælde af tvangsauktion. Men det er sandsynligvis kun forventeligt, hvis ejendommen er overbelånt. Er den normalt belånt er der ingen problemer. Det er kun hvis panthaver kan dokumentere et tab ved tilfælde af tvangsauktion, hvor de ikke får dækket deres pant, at det kan komme på tale at kræve erstatning.

Jan beretter, at i alle de sager han er med til bliver købsprisen investeret i nyt tag eller lagt til side af ejerforeningen. Han har ikke været med til at pengene blive udbetalt til de øvrige ejerlejlighedsejere. Jan har ikke de seneste par år haft problemer med at få tiltrådt uskadelighedsattester, men som han siger *“jeg søger heller ikke, hvor jeg ikke mener det kan lade sig gøre”*.

Jan mener at der er sket så store lempelser at han ikke præcist ved, hvad der skal til for at gøre det bedre. Han er måske lidt forsigtig i, hvad han anmelder, og har derfor heller ikke fået afvist særlig mange. Hans holdning skyldes den opblødning der har været hos Tinglysningssretten de senere år grundet Vestre Landsrets kendelser. Han nævner et eksempel, hvor han ikke kunne udskille 7 m² i en stor ejendom, hvor han nu kan få 100 m² udskilt.

Tinglysningssretten har meddelt Jan via telefonen, at hvis han kunne holde sig under 4 % ville han med stor sandsynlighed få tiltrådt hans uskadelighedsattest, hvilket er en interessant udmelding taget deres praksis og holdning til faste grænser i betragtning.

Bilag G

Interview med Jesper Holm

Interviewperson:	Jesper Holm
Personprofil:	Landinspektør ved GeoPartner
Dato og tid:	20. maj 2015, kl. 15:00
Sted:	Rentemestervej 78D, 2400 København NV
Tilstedeværende:	Jesper Holm og Casper Aagaard

Præsentation af interviewperson

Jesper har være ansat hos Anton Jensen (nu GeoPartner, red.) siden starten af 2011. Inden da var han ansat Tvillum Landinspektørfirma i en længere periode.

Ejerlejligheder var et nyt område i hans nye ansættelse, men har siden da været den mest hyppige opgavetype, hvorfor det nu er et stort område for hans daglige arbejde. Grundet de mange ejerlejlighedssager – hvori der også har indgået uskedelighedsattester i rigtig mange af dem – som firmaet har udført, har Jesper et stort kendskab til sagsgangen og problematikken i sin helhed.

Resume af interview

Man har i forbindelse med tinglysningsreformen mistet en del kvalificeret arbejdskraft og ressource, da man samlede Tinglysningsretten i Hobro – det var ikke alle der havde mulighed for at flytte derop. Derudover har man fra dag et været meget uklare i sine formuleringer, og Jesper har flere gange oplevet, at han ikke forstod, hvorfor hans uskedelighedsattest er afvist.

Før reformen var der et meget mere personligt forhold, som var bygget på tillid. Det var mere pragmatisk før i tiden – det er ikke et ord de kender i Hobro! Man kunne godt have en vis form for fleksibilitet i sagsgangen nu om stunder også.

Bilag G. Interview med Jesper Holm

De har i praksis haft delt ejerlejlighedssager op i to, hvor man først forsøgte at få uskadeliighedsattest og hvis ikke dette kunne lade sig gøre måtte man tage den derfra. Mange af de sager de har haft har ikke kunne lade sig gøre økonomisk, hvis ikke der kunne anvendes uskadeliighedsattest. Omkostningerne ved relaksation har simpelthen været for store og overgået værdien af det tilførte areal. De har ligeledes haft flere sager, som er droppet pga. afvisning af uskadeliighedsattest, også har man måtte nøjes med det næstbedste; inddrage arealet uden registrering.

De sager Jesper har været inddraget i, hvor der er sket relaksation, har panthaverne på ingen måde haft interesse i fællesarealerne. Det er kun Tinglysningsretten der tillægger fællesarealerne værdi. Men de burde være mere løsningsorienterede og virkelighedsnære.

Tinglysningsretten er ligeglade med, hvornår pantet er optaget – det kunne være relevant at se, hvor meget der reelt er tilbage af pantet. Det er Jespers opfattelse, at man fra Tinglysningsretten er fuldstændig ligeglade med, om ejendommen er belånt for 100.000 kr. eller 1.000.000 kr. – det tillægger de ingen betydning uanset vurdering. Det ville til gengæld give god mening, hvis Tinglysningsretten så på størrelsen af pantet.

Problemet er efter Jespers mening opstået da der ikke er nogen klare retningslinjer for, hvad der kan lade sig gøre eller ej. Man ved ikke hvad man har med at gøre i en rådgivningssammenhæng. Det er særligt de tekniske forudsætninger der mangler; hvad skal der til, førend man kan få en uskadeliighedsattest? Jesper har på trods af landsrettens afgørelser efterfølgende fået uskadeliighedsattester afvist, selvom de var på samme betingelser og under samme værdier.

Der skal være plads til, at der somme tider er en svipser i sagsprocessen, hvor en panthaver mister lidt værdi. Fordelene var at have et smidigt system vejer langt tungere. Den nuværende usmidige proces forårsager, at folk bare foretager ændringen men undlader registreringer.

Jesper mener det er en meget besynderlig beslutning at beholde kompetencen til udstedelse af uskadeliighedsattester i Tinglysningsretten. Det er lidt ligesom at gå et skridt tilbage til situationen før tinglysningsreformen, hvor tinglysningsdommeren udstedte uskadeliighedsattester for jordstykker. Det er ikke optimalt at have det opdelt som det var tidligere.

Alt fællesareal kunne være sin egen lejlighed! Så er man ude over spørgsmålet med panthaver, da vurderingen af fællesarealet vil være 0 kr. Man kunne også udskille værdien fra fællesarealet i ejerlejlighedsloven, så konstruktionen stadig er, at du har ejendomsret over dit særeje og en andel af fællesarealet efter et fordelingstal, men at værdien udelukkende hidrører fra lejligheden og IKKE fællesarealet.

Bilag H

Samarbejde med Marianne Bo

Interviewperson:	Marianne Bo
Personprofil:	Landinspektør ved LIFA A/S

Præsentation af Marianne og samarbejdets karakter

I forbindelse med praktikophold ved *Landinspektørfirmaet Bo, Boe & Kjær A/S* (nu LIFA A/S, red.) på 9. semester opstod interessen for ejerlejligheder og de komplekse forhold i disse typer sager. Interessen opstod primært pga. Marianne, som er ekspert ud i ejerlejlighedsspørgsmål og tinglysning generelt.

Marianne Bo er uddannet landinspektør og har gennem en årrække været ansat ved Stadsconductørembedet under Københavns Kommune, som indtil 2010 fungerede som Københavns matrikelmyndighed. Stadsconductørembedet havde mange forskellige arbejdsopgaver, men grundet beliggenheden i København var størstedelen heraf ejerlejlighedsopdelinger. Derigennem har Marianne opsamlet en stor viden og indsigt i ejerlejlighedslovens muligheder og begrænsninger, hvorfor hun må anses som en af landets absolutte mest erfarne inden for netop dette felt. Marianne gik på pension pr. 1. april 2015.

Marianne udviste stor hjælp i forbindelse med besvarelse af komplicerede spørgsmål og forklarede vanskelige forhold i forbindelse med Tinglysningsrettens praksis – både under og efter praktikopholdet, som fungerede som inspiration til afgangsprojektudarbejdelse.

Marianne har været meget behjælpelig med at svare på en række konkrete og specielle spørgsmål og derved dele ud af sin viden og hjulpet projektet på rette vej. Samtidig har hun videregivet interne arbejdsnotater samt oplysninger indsamlet fra foreningsarbejde vedr. uskadelihedsattester og Tinglysningsrettens praksis.

Bilag H. Samarbejde med Marianne Bo

Denne viden har derfor haft stor betydning for nærværende rapports frembringelse, idet særligt lovgivningen og procedurer om uskadelighedsattester er temmelig uigennemsigtig og generelt er besværlig at håndtere grundet kompleksiteten.

Bilag I

Landsretskendelser

I.1 V.L. B-2869-11 fra Fuldmægtigen

FM 2012.54
FM 2012.54

Arealoverførsel fra fællesareal i ejerlejlighedsejendom til ejerlejlighed kunne ikke ske ved uskadelighedsattest.

Tinglysning 1.6

V.L.K. af 19. december 2011, nr. B-2869-11, 4. afdeling.

I en ejerlejlighedsejendom med 12 ejerlejligheder ønskede man at arealoverføre en del af fællesarealet - et loftsareal - til en af ejerlejlighederne. Da pant i ejerlejlighederne også altid har pant i fællesarealet, skulle det pågældende areal frigøres for pant, inden arealoverførsel var mulig, jf. tinglysningsloven § 23.

Loftsarealet blev overdraget ved skøde til ejer af ejerlejligheden. Arealet udgjorde ifølge landinspektøren 4,5 % af det samlede fællesareal i ejendommen, og købesummen var 315.000 kr., hvilket ifølge landinspektøren udgjorde 0,75 % af ejerlejlighedernes samlede offentlige ejendomsvurderinger.

Landinspektøren oplyste, at værdien af loftsarealet for alle andre end den pågældende ejerlejlighedsejer ville være meget mindre, idet han henviste til arealets indretning og placering, og han erklærede, at arealoverførslen ikke særskilt åbnede mulighed for videreopdeling af ejerlejligheden. Han erklærede endeligt, at overførsel af arealet ville være uden betydning for pantesikkerheden.

Tinglysningsretten afviste at udstede uskadelighedsattest.

Tinglysningsretten anførte overfor landsretten, at

- Tinglysningsloven § 23 har relaksation som hovedregel, og at tinglysningsloven § 23, stk. 3, om uskadelighedsattest er en undtagelse herfra, der kan anvendes, når ændringen kan ske uden nogen som helst fare for panthavernes sikkerhed, og når ændringen kun medfører en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi.
- Tinglysningsbekendtgørelsen kap 10 har detailreguleret uskadelighedsattester for matrikulære ændringer, og i tinglysningsbekendtgørelsen § 35 er der for ejerlejligheder en henvisning til kap. 10.

Imidlertid kan bestemmelserne i kap. 10 ikke umiddelbart overføres på fællesarealer inde i en ejerlejlighedsbygning, men ganske godt på fællesarealer - i form af jord - omkring ejerlejlighedsbygningen, og hvor det også er Kort- og Matrikelstyrelsen, der er myndighed for uskadelighedsattest.

Bestemmelsen kan også give mening, således at de oplysninger, der ifølge tinglysningsbekendtgørelsen § 43 skal fremgå af begæring om uskadelighedsattest, ligeledes skal fremgå for så vidt angår en anmodning vedr. ejerlejligheder, mens den beskrevne procentvurdering sammenholdt med absolutte værdier ikke kan anvendes for ejerlejligheders fællesarealer.

- Tinglysningsretten har fulgt retspraksis vedrørende anvendelse af tinglysningsloven § 23, stk. 3, i anvendelse af tinglysningsloven § 22, stk. 8, således at bestemmelsen anvendes som en undtagelsesbestemmelse i forhold til hovedreglen i tinglysningsloven § 23, stk. 1, om relaksation af pantet.
- Arealet vurderes i forhold til det samlede fællesareal størrelse, såfremt dette er kendt. I de tilfælde, hvor størrelsen af fællesarealet er ukendt, bedes landinspektøren om at foretage et skøn vedr. arealets størrelse.
- Tinglysningsretten fortolker herefter tinglysningsloven § 23, stk. 3, således, at der skal være tale om ubetydelige ændringer både med hensyn til areal og værdi af det overdragne, såfremt betin-

gelserne for udstedelse af uskadelighedsattest skal være opfyldt. Tinglysningsretten har her lagt vægt på den selvstændige værdi/købesum sammenholdt med de andre givne oplysninger, og finder ikke at et areal, der har en købesum på 315.000 kr. kan anses for ubetydelig, uanset det af kærende anførte om værdien.

Landsretten stadfæstede afgørelsen, idet landsretten bemærkede, at man var enig i Tinglysningsrettens resultat og begrundelsen herfor.

V.L. B-1985-12

I.2 V.L. B-1985-12

Landinspektørfirmaet
Bo, Boe & Kjær A/S
Gammelgårdsvej 61
Postbox 61
3520 Farum

J. nr. 12045

UDSKRIFT

af

RETSBOGEN FOR VESTRE LANDSRET

7. afdeling

Vestre Landsret holdt den 14. august 2012 kl. 14.00 møde på tingstedet i Viborg.

Som dommer fungerede landsdommer Eva Staal.

V.L. B-1985-12

Dan Ejendomsbyg A/S

mod

Tinglysningsretten

Fremlagte bilag:

- kæreskrift med bilag 1-12
- brev af 5. juli 2012 fra Dan Ejendomsbyg A/S med bilag
- brev af 30. juli 2012 fra Tinglysningsretten med bilag A-C
- e-mail af 9. august 2012 fra Dan Ejendomsbyg A/S.

Den 22. juni 2012 har Tinglysningsretten afvist at tiltræde en uskadeliighedsattest.

Afgørelsen er kærret af landinspektørfirmaet Bo, Boe & Kjær A/S med påstand om, at uskadeliighedsattesterne dateret 16. maj 2012 og 15. juni 2012 tiltrædes, ligesom man ønsker landsrettens stillingtagen til, om uskadeliighedsattest er nødvendig.

Tinglysningsretten har principalt påstået afgørelsen afsluttet som tilbagekaldt, idet der tilsyneladende har været tale om en misforståelse mellem anmelder og Tinglysningsretten.

På denne baggrund har Dan Ejendomsbyg A/S tilbagekaldt kæremålet.

Efter omstændighederne skal kæreafgiften betales tilbage.

Sagen sluttet.

Eva Staal

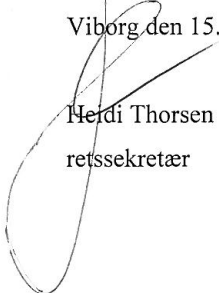
/ Heidi Thorsen

Udskriften udstedes uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Vestre Landsret,

Viborg den 15. august 2012



Herdi Thorsen

retssekretær

V.L. B-3205-12

I.3 V.L. B-3205-12

Lars-Ole Nejstgaard
Strandboulevarden 35, 5. th.,
2100 København Ø

J. nr.

UDSKRIFT
af
RETSBOGEN FOR VESTRE LANDSRET
7. afdeling

Vestre Landsret holdt den 30. januar 2013 kl. 10.00 møde på tingstedet i Viborg.

Som dommere fungerede landsdommerne Eva Staal, Olav D. Larsen og Berit Viegaard Andersson (kst.).

V.L. B-3205-12

Jette Nejstgaard
og
Lars-Ole Nejstgaard
mod
Tinglysningsretten

Fremlagte bilag:

- kæreskrift
- breve af 17. december 2012 fra Tinglysningsretten.

Den 2. november 2012 har Tinglysningsretten afvist at registrere påtegning til anmeldelse og fortegnelse vedrørende ejerlejlighed nr. 12 med tilhørende uskadelighedsattest vedrørende overførsel af 28 m² fra ejendommens fællesareal (pulterrum) til ejerlejlighed nr. 12 med følgende begrundelse:

”Afvist idet overførsel af det 28 m² store fællesareal, hverken ud fra købesummen på 200.000 kr. eller ud fra dets andel af den offentlige ejendoms-værdi kan anses for at være en ubetydelig formindskelse efter tinglysningslovens § 23.”

Afgørelsen er kæret af Jette Nejstgaard og Lars-Ole Nejstgaard med påstand om, at Tinglysningsretten ikke har kunnet afvise uskadelighedsattesten.

Landinspektør Jens Mølbak har for ejerne nærmere anført, at det ved vurderingen af, om pantesikkerheden forringes, skal tages i betragtning, at panthaverne i de enkelte ejerlejligheder har pant i den enkelte ejerlejlighed og en ideel andel af fællesarealet efter fordelings-

tallet. Det fremgår af beregningen af forandringernes indflydelse på de enkelte ejerlejligheds pantesikkerhed, at ændringen gennemsnitlig for de 11 ejerlejligheder med størst fordelingstal kun vil føre til en forringelse af værdien svarende til ca. 1,2 % af ejerlejlighedernes værdi. Ved denne beregning er pulterrummets areal vurderet på samme måde som boligarealet, men hvis pulterrummets værdi ansættes til det halve af boligarealet, er forringelsen kun på 0,6 % af værdien. På denne baggrund er det landinspektørens opfattelse, at overførslen af de 28 m² ikke kan udgøre nogen fare for pantesikkerheden.

Tinglysningsretten har påstået afgørelsen stadfæstet, idet der kun kan udstedes en uskadeli-
ghedsattest, når der er tale om ubetydelige ændringer både med hensyn til areal og værdi. Tinglysningsretten har derfor været berettiget til at lægge vægt på den selvstændige værdi/købesum sammen med de øvrige oplysninger.

Landsretten afsagde

K e n d e l s e:

Anmeldelsen og uskadeli-
ghedsattesten vedrører overførsel af 28 m² pulterrum til ejerlejlighed nr. 12 i henhold til aftale mellem ejerne af ejerlejlighed nr. 12 og ejerforeningen.

Det skal i forbindelse med overførsel af et areal fra ejendommens fællesareal til en enkelt ejerlejlighed sikres, at der ikke hermed sker en sådan forringelse af værdien af de øvrige ejerlejligheder, at der er fare for pantesikkerheden. Det er ubetænkeligt at lægge til grund, at en ejerlejligheds værdi først og fremmest hidrører fra selve boligarealet og kun i be-
grænset omfang fra ejerlejlighedens andel i fællesarealet.

På denne baggrund finder landsretten, at der ikke alene kan lægges vægt på den købesum, som en ejerlejlighedsejer skal betale for at få inddraget en del af fællesarealet under sin ejerlejlighed, idet købesummen må anses for at være udtryk for, at fællesarealet har stor værdi for netop denne ejerlejlighedsejer i modsætning til de andre ejere. Tinglysningsretten har derfor ikke haft grundlag for at nægte at tiltræde uskadeli-
ghedsattesten med den be-
grundelse, som Tinglysningsretten har givet.

Da det i det konkrete tilfælde er ubetænkeligt at lægge til grund, at overførslen af den pågældende del af fællesarealet kan ske uden nogen som helst fare for pantsikkerheden i de øvrige ejerlejligheder, skal Tinglysningsretten tiltræde uskadelighedsattesten.

T h i b e s t e m m e s:

Tinglysningsretten skal tiltræde uskadelighedsattesten.

Kæreafgiften skal betales tilbage.

Sagen sluttet.

Eva Staal

/ René Stephansen

Udskriften udstedes uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Vestre Landsret,

Viborg den 30. januar 2013

René Stephansen
retssekretær

I.4 V.L. B-3206-12

Birgitte Klintbjerg-Nielsen
Anholtsgade 3
8000 Aarhus.

J. nr.

UDSKRIFT
af
RETSBOGEN FOR VESTRE LANDSRET
7. afdeling

Vestre Landsret holdt den 30. januar 2013 kl. 10.00 møde på tingstedet i Viborg.

Som dommere fungerede landsdommerne Eva Staal, Olav D. Larsen og Berit Viegard Andersson (kst.).

V.L. B-3206-12

Birgitte Klitbjerg-Nielsen

mod

Tinglysningsretten

Fremlagte bilag:

- kæreskrift med bilag
- brev af 17. december 2012 fra Tinglysningsretten

Den 22. oktober 2012 har Tinglysningsretten afvist at tiltræde uskadeli­ghedsattest for overdragelse af del af fællesareal til ejerlejlighed nr. 7 med følgende begrundelse:

”Afvist idet overførsel af det 42 m² store fællesareal, hverken ud fra købesummen på anslået 200.000 kr. eller ud fra dets andel af den offentlige ejendomsværdi kan anses for at være en ubetydelig formindskelse efter tinglysningslovens § 23.”

Afgørelsen er kæret af Birgitte Klitbjerg-Nielsen med påstand om, at det pålægges Tinglysningsretten at tiltræde uskadeli­ghedsattesten. Til støtte for påstanden har landinspektør Hanne S. Kjeldsen på ejerens vegne nærmere anført, at overførslen af en del af fællesarealet til ejerlejlighed nr. 7 ikke vil udgøre nogen som helst fare for pantesikkerheden i de øvrige ejerlejligheder, jf. det udarbejdede bilag, der viser den procentvise værdiforringelse beregnet på grundlag af lejlighedernes vurdering pr. 1. oktober 2011. Der er endvidere henvist til, at det f.eks. i en ejerlejlighedsejendom med 100 ejerlejligheder vil være umuligt at overføre et mindre areal fra f.eks. fælles loftsarealer til en eksisterende ejerlejlighed, hvis det ikke kan ske ved uskadeli­ghedsattest, idet det vil være umuligt og i

bedste fald en stor økonomisk og unødvendig belastning, hvis alle panthaverne skal relaxere.

Tinglysningsretten har påstået afgørelsen stadfæstet og har bl.a. henvist til, at et fællesareal til en værdi af 200.000 kr. ikke kan anses for ubetydeligt, og tinglysningslovens § 23, stk. 3, kræver, at værdien er ubetydelig, for at der kan udstedes uskadelighedsattest.

Landsretten afsagde

K e n d e l s e:

Der er tale om en ejendom med 8 ejerlejligheder med tinglyste arealer på mellem 66 m² og 121 m², og de offentlige vurderinger er på mellem 1.302.100 kr. og 2.926.800 kr. Uskadelighedsattesten vedrører overførsel af et fællesreal på 42 m² til en af de 8 ejerlejligheder.

Det skal i forbindelse med overførsel af et areal fra ejendommens fællesareal sikres, at der ikke sker en sådan forringelse af værdien af de øvrige ejerlejligheder, at der er fare for pantesikkerheden. Det er ubetænkeligt at lægge til grund, at en ejerlejligheds værdi først og fremmest hidrører fra selve ejerlejligheden og kun i begrænset omfang fra fællesarealet.

På denne baggrund finder landsretten, at der ikke alene kan lægges vægt på den købesum, som en ejerlejlighedsejer skal betale for at få inddraget et yderligere areal til sin ejerlejlighed, idet denne købesum alene er udtryk for, at ejeren - typisk i modsætning til de øvrige ejerlejlighedsejere - kan udnytte arealet. Tinglysningsretten har derfor ikke været berettiget til at undlade at tiltræde landinspektørens uskadelighedsattest med den begrundelse, som Tinglysningsretten har givet.

Da det i det konkrete tilfælde er ubetænkeligt at lægge til grund, at overførslen af den pågældende del af fællesarealet kan ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden i de øvrige ejerlejligheder, tages påstanden fra Birgitte Klitbjerg-Nielsen til følge.

T h i b e s t e m m e s:

Tinglysningsretten skal tiltræde uskadelighedsattesten.

Kæreafgiften skal betales tilbage.

Sagen sluttet.

Eva Staal

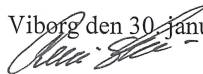
/ René Stephansen

Udskriften udstedes uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Vestre Landsret,

Viborg den 30. januar 2013



René Stephansen

retssekretær

V.L. B-3207-12

I.5 V.L. B-3207-12

Sevenoaks A/S
Dæmningen 44
7100 Vejle

J. nr.

UDSKRIFT
af
RETSBOGEN FOR VESTRE LANDSRET
7. afdeling

Vestre Landsret holdt den 30. januar 2013 kl. 10.00 møde på tingstedet i Viborg.

Som dommere fungerede landsdommerne Eva Staal, Olav D. Larsen og Berit Viegard Andersson (kst.).

V.L. B-3207-12

Sevenoaks A/S
Tortilla Flats Vejle ApS
og
Edward Scott Spanfelner
mod
Tinglysningsretten

Fremlagte bilag:

- kæreskrift med bilag 1-7
- breve af 17. december 2012 og 7. januar 2013 fra Tinglysningsretten
- brev af 20. december 2012 fra landinspektør Terese Fuglsang.

Den 19. november 2012 har Tinglysningsretten afvist at udstede uskadelighedsattest vedrørende 4 ejerlejligheder i forbindelse med overførsel af samlet 34 m² fællesareal bestående af kælderareal og gangareal med følgende begrundelse:

”Da værdien af det areal, der skal fraskilles ved uskadelighedsattest ikke er ubetydelig.”

Begrundelsen er enslydende for ejerlejlighederne nr. 1, 3, 8 og 9 på matr. nr. 262 Vejle Bygrunde, beliggende Dæmningen 42-44, 7100 Vejle.

Afgørelsen er kærret af ejerne af de 4 ejerlejligheder med påstand om, at uskadelighedsattesten tiltrædes i medfør af tinglysningslovens § 23, stk. 3 for så vidt angår ejerlejlighederne 1, 3, 8 og 9 på matr. nr. 262 Vejle Bygrunde.

Landinspektør Terese Fuglsang har til støtte for påstanden nærmere anført, at Tinglysningsretten har lagt den samlede værdi af det fællesareal på 34 m², som skal fraskilles ejerlejlighederne 1, 3, 8 og 9 ved uskadelighedsattest til grund for afvisningen. Den absolutte værdi af disse 34 m² er ikke opgjort specifikt i den anmeldte uskadelighedsattest, men værdien kan opgøres i overensstemmelse med seneste offentlige ejendomsvurdering til 11.510 kr./m² x 34 m² = 391.340 kr.

Det gøres i overensstemmelse med anvendelsesområdet for tinglysningslovens § 23, stk. 3, gældende, at det ved afståelse af en del af det fælles etageareal i et ejerlejlighedsfællesskab er afgørende for uskadelighedsattestspørgsmålet, at arealafståelsen kan ske uden nogen som helst fare for pantsikkerheden i de enkelte ejerlejligheder, herunder pantsikkerheden i ejerlejlighedernes medejendomsret til fællesarealet, og at arealforandringen kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejerlejlighedernes værdi. Ejerlejlighedsfællesskabets grund, fællesarealer og øvrige fælles bestanddele er ikke genstand for særskilt pantsætning. Derfor er førnævnte absolutte værdi på 391.340 kr. for den samlede arealafståelse fra fællesarealet uden betydning. Det afgørende for vurderingen af, om arealafståelsen på 34 m² fællesareal kan ske ved den anmeldte uskadelighedsattest – og dermed uden samtykke fra panthaverne i ejerlejlighederne nr. 1, 3, 8 og 9 – er værdien af disse ejerlejligheders medejendomsret til de 34 m². Disse værdier er opgjort af undertegnede landinspektør i den anmeldte uskadelighedsattest med følgende resultat:

Ejerlejlighed nr. 1: Værdien udgør et beløb på 93.921 kr. svarende til 1,1 % af ejerlejlighedens samlede ejendomsværdi. Hertil kommer, at 22 m² (netto 20 m²) af de omhandlede 34 m² tilføres ejerlejlighed nr. 1 som særejendom.

Ejerlejlighed nr. 3: Værdien udgør et beløb på 43.047 kr. svarende til 1,2 % af ejerlejlighedens samlede ejendomsværdi.

Ejerlejlighed nr. 8: Værdien udgør et beløb på 19.567 kr. svarende til 1,1 % af ejerlejlighedens samlede ejendomsværdi. Hertil kommer, at 12 m² af de omhandlede 34 m² tilføres ejerlejlighed nr. 8 som særejendom.

Ejerlejlighed nr. 9: Værdien udgør et beløb på 35.220 kr. svarende til 1,4 % af ejerlejlighedens samlede ejendomsværdi.

Ingen af disse værdier overstiger den lave værdigrænse for uskadelighedsattest på 2 % af den seneste offentlige ejendomsvurdering, dog maksimalt 125.000 kr., jf. § 43, stk. 1, i bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom). Hertil kommer, at der samtidig med arealafståelsen fra fællesarealet på de 34 m² som følge af om- og tilbygning tilføres ejerlejlighedsfællesskabet nye og ligeværdige fællesarealer på i alt 51 m², hvilket betyder, at pantsikkerheden i ejerlejlighedernes medejendomsret til fællesarealet samlet set øges.

De øvrige ejerlejligheder i ejerlejlighedsfællesskabet er enten ubehæftede eller omfattet af igangværende relaksation.

I tinglysningsbekendtgørelsens kap. 10 er der fastsat detaljerede bestemmelser for, hvornår matrikelmyndigheden kan tiltræde en uskadelighedsattest i forbindelse med ubetydelige jordomlægninger. Disse bestemmelser i kap. 10 er tydeligvis ikke møntet på fælles etageareal i en ejerlejlighedsejendom.

I konsekvens heraf mener Tinglysningsretten, at domstolene i den konkrete sag bør følge den nu historiske § 23, stk. 3, i tinglysningsloven, som denne var formuleret før lov nr. 539 af 8. juni 2006 trådte i kraft i forbindelse med tinglysningsreformen. Tinglysningsretten stiller derfor fortsat krav om, "at der skal være tale om ubetydelige ændringer både med hensyn til areal og værdi for at betingelserne for udstedelse af uskadelighedsattest opfyldes", selv om størrelseskriteriet er udgået af den nugældende § 23, stk. 3. Hertil kommer, at Tinglysningsretten indfortolker en absolut værdigrænse på 50.000 kr. i den nu historiske lovbestemmelse uden hensyntagen til både værdien af de afgivende ejendomme og det forhold, at de samme ejendomme samtidig modtager tilsvarende fællesareal af større værdier. Dette er en væsentlig skærpelse i forhold til mange lignende sager fra før tinglysningsreformen, som kunne anmeldes til tinglysning ved brug af uskadelighedsattest, f.eks. ved Københavns Byret.

Tinglysningsrettens fortolkning, som den er kommet til udtryk i en tidligere sag og i denne sag fra Vejle, er fatal for den ejendomsretlige berigtigelse af ombygninger i større ejerlejlighedsejendomme med mange ejerlejligheder, når der fra ejerlejlighedsfællesskabet afgives mere end nogle ganske få kvadratmeter fællesareal (3-5 m² etageareal). Omkostningerne ved at indhente tinglyst panthaversamtykke fra samtlige panthavere i samtlige ejerlejligheder, bortset fra ejerlejligheder, som modtager fællesareal som særejendom, vil i man-

ge tilfælde overstige værdien af arealet. Det er min erfaring, at køber af fællesarealet i den situation vælger at undlade den retlige inddragelse under ejerlejligheden selv om den faktiske inddragelse har fundet sted. En konsekvens, som over tid vil føre til usikre retstilstande i ejerlejlighedsejendomme, som har undergået renovering eller ombygning.

Tinglysningsretten har påstået afgørelsen stadfæstet og har nærmere anført, at værdien af det areal, der skal overføres, ikke er ubetydelig, idet værdien ud fra den offentlige vurdering er 391.340 kr., og det er Tinglysningsrettens opfattelse, at der skal være tale om ubetydelige ændringer både med hensyn til areal og værdi, for at der kan udstedes uskadelighedsattest. På denne baggrund er det berettiget, at Tinglysningsretten har vurderet, at en værdi på 391.340 kr. ikke er ubetydelig. Tinglysningsretten er ikke enig i, at omkostningerne ved at indhente panthavernes samtykke i det foreliggende tilfælde vil være så betydelige, at omkostningerne i sig selv umuliggør en overførsel.

Landsretten afsagde

K e n d e l s e:

Det fremgår af uskadelighedsattesten, at arealoverførslen vedrører 34 m² eller 13,9 % af det hidtidige fællesareal på 244 m², men at der samtidig ved om- og tilbygning tilføres 51 m² nyt fællesareal. Det fremgår endvidere, at der er 14 ejerlejligheder i ejendommen.

Det skal i forbindelse med overførsel af areal fra ejendommens fællesareal sikres, at der ikke sker en sådan forringelse af værdien af de øvrige ejerlejligheder, at der er fare for pantsikkerheden. En ejerlejligheds værdi hidrører først og fremmest fra selve ejerlejligheden og kun i begrænset omfang fra værdien af fællesarealerne.

På denne baggrund finder landsretten, at der ikke alene kan lægges vægt på købesummen, idet købesummen ikke nødvendigvis er udtryk for det købte fællesareals reelle værdi. Tinglysningsretten har derfor ikke været berettiget til at undlade at tiltræde uskadelighedsattesten med den begrundelse, som Tinglysningsretten har givet.

Da det i det konkrete tilfælde er ubetænkeligt at lægge til grund, at ændringerne i de pågældende ejerlejlighedsfordelingstal kan ske uden nogen som helst fare for pantsikkerheden i ejerlejlighederne, tages påstanden fra ejerlejlighedsejerne til følge.

Th i b e s t e m m e s:

Tinglysningsretten skal tiltræde uskadelighedsattesten for så vidt angår ejerlejlighederne nr. 1, 3, 8 og 9 på matr. nr. 262 Vejle Bygrunde.

Kæreafgiften skal betales tilbage.

Sagen sluttet.

Eva Staal

/ René Stephansen

Udskriften udstedes uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Vestre Landsret

Viborg den 30. januar 2013

René Stephansen

retssekretær

I.6 V.L. B-0917-13

Lisette Treu Lind
Kildevældsgade 64, 4. sal
2100 København Ø

J. nr.

UDSKRIFT

af

RETSBOGEN FOR VESTRE LANDSRET

7. afdeling

Vestre Landsret holdt den 1. maj 2013 kl. 9.00 møde på tingstedet i Viborg.

Som dommer fungerede landsdommer Eva Staal.

V.L. B-0917-13

Lisette Treu Lind

og

Christian Lind

mod

Tinglysningsretten

Fremlagte bilag:

- kæreskrift af 26. marts 2013 fra Lisette Treu Lind og Christian Lind
- breve af 12. april og 23. april 2013 fra Tinglysningsretten
- supplerende bemærkninger fra ejerlejlighedens ejere.

Den 21. marts 2013 har Tinglysningsretten afvist at udstede en uskadelighedsattest vedrørende inddragelse af et 40 m² stort loftsrum, der er fællesareal, under ejerlejlighed nr. 27.

Afgørelsen er kærret af Lisette Treu Lind og Christian Lind med påstand om, at Tinglysningsretten pålægges at udstede uskadelighedsattesten. Til støtte for påstanden har ejerlejlighedens ejere navnlig anført, at overførslen af fællesarealet til en enkelt af de 30 ejerlejligheder kan ske uden nogen som helst fare for pantsikkerheden.

Tinglysningsretten har påstået afgørelsen stadfæstet og har til støtte herfor navnlig anført, at der tidligere er sket en reduktion af fællesarealet, og fællesarealet vil have en betydelig værdi, hvis det inddrages under ejerlejlighed nr. 27.

Landsdommerne Eva Staal, Olav D. Larsen og Jimmy Bøgh Veitland (kst.) har behandlet sagen.

Landsretten afsagde

K e n d e l s e:

Ved afgørelsen af, om inddragelsen af en del af fællesarealet til en enkelt ejerlejlighed kan ske uden nogen som helst fare for pantsikkerheden, er det værdien af fællesarealet, der skal lægges vægt på, og ikke en eventuel fremtidig værdi, idet denne værdi først opstår, når inddragelsen har fundet sted.

Landinspektør Lars Anton Jensen har i forbindelse med anmodningen om udstedelse af uskadelighedsattest redegjort nærmere for ejendommens forhold, og han har erklæret på grundlag af en besigtigelse og vurdering af det overførte areal i forhold til den samlede ejendom, at overførslen af de 40 m² kan ske uden nogen som helst fare for pantsikkerheden i de 30 ejerlejligheder på matr. nr. 3847 Udenbys Klædebo Kvarter, København. Der er på grundlag af ejerlejlighedernes ejendomsvurderinger pr. 1. oktober 2012 og deres fordelingstal foretaget en beregning af, hvor stor en del af købesummen hver enkelt ejerlejlighed modtager, og der er foretaget en beregning af andelen af købesummen i procent af lejlighedens vurdering.

Efter de oplysninger, der er om ejendommen og de 30 ejerlejligheder, finder landsretten, at det er ubetænkeligt at lægge til grund, at overførsel af 40 m² loftsrum til ejerlejlighed nr. 27 kan ske uden nogen som helst fare for pantsikkerheden, idet den omstændighed, at der tidligere har fundet en reduktion sted af fællesarealet, ikke kan føre til et andet resultat.

T h i b e s t e m m e s:

Tinglysningsretten skal tiltræde uskadelighedsattesten.

Kæremålets omkostninger ophæves.

Kæreaften skal betales tilbage.

Sagen sluttet.

Eva Staal

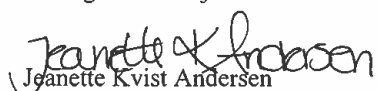
/ Camilla Lykke Mølgaard

Udskriften udstedes uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Vestre Landsret,

Viborg den 2. maj 2013


Jeanette Kvist Andersen

retssekretær

V.L. B-0950-14

I.7 V.L. B-0950-14

Vestre Landsrets 7. afdeling holdt den 17. juni 2014 kl. 14.45 møde på tingstedet i Viborg.

Som dommer fungerede landsdommer Nikolaj Aarø-Hansen.

V.L. B-0950-14

Ejerforeningen Rosenvængets Side Allé 9

og

Søren Børlund

mod

Tinglysningsretten

Fremlagte bilag:

- brev af 6. maj 2014 de kærende
- brev af 21. maj 2014 fra Tinglysningsretten
- brev af 23. maj 2014 fra de kærende

Tinglysningsretten har den 25. marts 2014 afvist at tiltræde en uskadelighedsattest vedrørende overførsel af et fællesareal m.v. til en ejerlejlighed og til brug for oprettelse af en ny ejerlejlighed.

Afgørelsen er kæret af Ejerforeningen Rosenvængets Side Allé 9 og Søren Børlund med påstand om, at det pålægges Tinglysningsretten at udstede uskadelighedsattesten. Til støtte for påstanden har de kærende navnlig anført, at Tinglysningsretten ikke har været berettiget til at lægge til grund, at købesummen på 1 mio. kr. er udtryk for, at de enkelte ejerlejligheder er faldet tilsvarende i værdi, da værdiforringelsen skal ses i forhold til den enkelte ejerlejligheds værdi. Det er i retspraksis fast antaget, at værdien af en ejerlejlighed først og fremmest stammer fra selve lejligheden og kun i begrænset omfang fra andelen af fællesarealerne. Det støttes også af, at fællesarealer i en ejerlejlighedsejendom ikke udgør en selvstændig fast ejendom og ikke er frit omsættelige. Der må efter princippet i tinglysningsbekendtgørelsens § 44, stk. 2, foretages en samlet vurdering af forandringerne. Der må herved lægges vægt på, at beløbet i overensstemmelse med aftalen er anvendt til ud-

skiftning af ejendommens tag, og at den samlede ejendom er steget betragteligt i værdi som følge af ombygningen. Tinglysningsretten kunne have indhentet yderligere oplysninger herom fra landinspektøren, og retten har således mulighed for at konstatere, at der er sket værdiforøgende ombygninger. Det er uklart, hvorfor Tinglysningsretten har afvist attesten for ejerlejlighederne 1-7, 9 og 11, men tiltrådt den for ejerlejlighederne 8 og 10.

Tinglysningsretten har påstået afgørelsen stadfæstet og har til støtte herfor navnlig anført, at købesummen for det overdragne areal er 1 mio. kr., og at retten, da intet andet er oplyst, har lagt til grund, at dette er værdien af det overdragne. Tinglysningsretten har antaget, at en køber ikke vil betale mere, end han modtager værdi for. Når købesummen fordeles på de afgivende ejerlejligheder, hvor der er sket afvisning, efter fordelingstal, udgør købesummen mellem ca. 88.000 kr. og 95.000 kr. Henset til denne værdi har Tinglysningsretten ikke fundet, at betingelsen om, at en uskadelighedsattest kun kan udstedes, når det er uden nogen som helst fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi, er opfyldt, jf. tinglysningslovens § 23, stk. 2. Uskadelighedsattesten burde antageligt også have været afvist vedrørende ejerlejlighederne nr. 8 og 10, men dette ændres ikke.

Landsdommerne Nikolaj Aarø-Hansen, Eva Staal og Malene Værum Westmark (kst.) har behandlet sagen.

Landsretten afsagde

K e n d e l s e:

Anmeldelsen og uskadelighedsattesten vedrører en aftale om overførsel af

”45 m² til ejerlejlighed nr. 11, samt yderligere 64 m² beliggende i ejendommens hidtil uudnyttede spidsloft.

Samtidig fragår 22 m² lejlighed nr. 11 til fællesarealet.

På fællesarealet videreopdeles herefter en ny ejerlejlighed, nr. 12, ved inddragelse af 159 m² af fællesarealet beliggende på 5. sal, samt 41 m² beliggende på ejendommens hidtil uudnyttede spidsloft.

Ejendommen består herefter af i alt 12 ejerlejligheder.

Ved ændringerne forøges ejerlejlighed nr. 11 med 87 m², og udgør herefter 195 m².

Den nye lejlighed nr. 12 udgør 200 m².

Af fællesarealet der ikke er særskilt opgjort for ejendommen, udgår 182 m² beliggende på 5. sal, samt 105 m² beliggende på ejendommens uudnyttede spidsloft.

Ejerlejlighedernes fordelingstal ændres i forbindelse med de inddragede fællesarealer ...”

Det skal i forbindelse med overførsel af et areal fra ejendommens fællesareal sikres, at der ikke hermed sker en sådan forringelse af de ejerlejligheder, der ikke modtager en del af det overførte areal, at der er nogen som helst fare for pantesikkerheden.

Ved afgørelsen heraf er det værdien af fællesarealet, der skal lægges vægt på, og ikke en eventuel fremtidig værdi, idet denne værdi først opstår, når inddragelsen har fundet sted. På den anden side er der intet til hinder for at inddrage værdistigninger af de ombygningsarbejder, der allerede er foretaget.

Det er som fastslået i tidligere afgørelser ubetænkeligt at lægge til grund, at en ejerlejligheds værdi først og fremmest hidrører fra selve boligarealet og kun i begrænset omfang fra ejerlejlighedens andel i fællesarealet. Der kan herefter ikke alene lægges vægt på den købesum, som en ejerlejlighedsejer skal betale for at få inddraget en del af fællesarealet under sin ejerlejlighed. På den baggrund og henset til landinspektør Lars Anton Jensens erklæring af 20. februar 2014, der er afgivet på baggrund af en besigtigelse og vurdering af de overførte arealer i forhold til den samlede ejendom, findes det herefter ubetænkeligt at lægge til grund, overførslerne i det konkrete tilfælde kan ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden i de berørte ejendomme, og Tinglysningsretten skal derfor tiltræde uskadelighedsattesten.

T h i b e s t e m m e s:

Tinglysningsretten skal tiltræde uskadelighedsattesten.

Kæreafgiften skal betales tilbage.

Sagen sluttet.

Nikolaj Aarø-Hansen

/ Annette Madsbøll

Udskriften udstedes uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Vestre Landsret,

Viborg den 19. juni 2014

Annette Madsbøll

retssekretær