Beskyttelse af pantsikkerheden ved inddragelse af fællesarealer

En undersøgelse af fællesarealets betydning for pantsikkerheden og de dertilhørende udfordringer ved ejerlejlighedsændringer

4. semester, Land Management

Aalborg Universitet

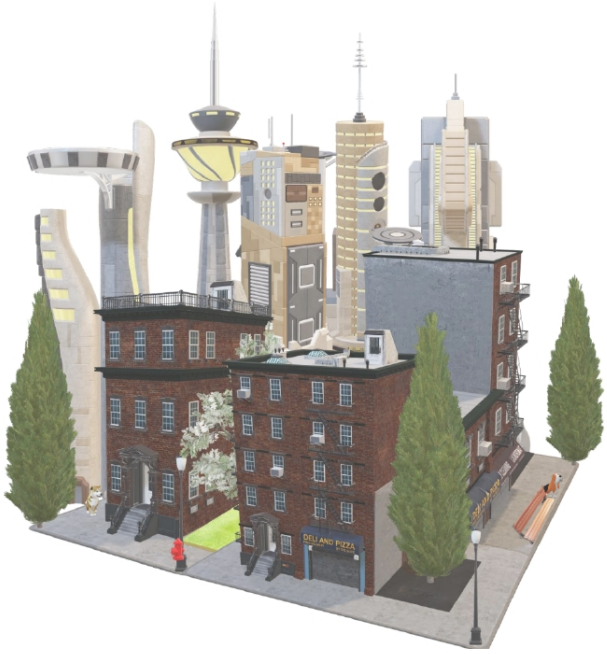
København

- - - - - - - - - - - - -

Mathias Tvenstrup Youden

Mads Lynghøj Leerbæk

4. juni 2021



Titel:
Beskyttelse af pantsikkerheden ved inddragelse af fællesarealer
- En undersøgelse af fællesarealets betydning for pantsikkerheden og de dertilhørende udfordringer ved ejerlejlighedsændringer

Projektperiode:
4. februar 2021 – 4. juni 2021

Projektgruppe:
Gruppe 2, København

Deltagere:

Mads Lynghøj Leerbæk

Mathias Tvenstrup Youden

Vejleder:
Jesper Mayntz Paasch

Normalsider: 167.701 tegn = 70
Rapport: 69
Bilag: 44
Appendix: 33
Afsluttet:
4. juni 2021

AALBORG UNIVERSITET

Synopsis:
Gennem en fænomenologisk tilgang undersøger dette projekt, hvorfor der til tider opleves en manglende fleksibilitet i Tinglysningsbekendtgørelsens regelsæt om uskadelighed, når der skal anvendes uskadelighedserklæringer til ejerlejlighedsændringer. Gennem foranalysen belyses flere områder af Tinglysningsloven, en historisk gennemgang af bestemmelserne for uskadelighed gennem tiden, samt en interessentanalyse af de aktører, som projektet berører. Foranalysen er indledende arbejde for at danne en endelig problemformulering til projektet.
Hovedanalysen tager udgangspunkt i to dele, herunder et casestudie af forskellige scenarier, som eksemplificerer nogle af de ting, som landinspektørerne oplever i processen ved inddragelse af fællesarealer. Den anden del udgør en sammenligning af besvarelser, som projektgruppen har opnået gennem interviews med landinspektørerne. Casestudierne og besvarelserne bliver sammenholdt for at give den fulde forståelse af fænomenet. Herudover bliver fællesarealets betydning undersøgt gennem besvarelser fra kreditforeninger og landinspektørers erfaringer.

Abstract

This paper is the outcome of a 4th semester project on the Land Management Master at Aalborg University, Copenhagen.

This master project seeks to illumenate an area of the land surveying industry which at times experience a strict practice due to the Land Registration Act (Tinglysningsloven) rules for mortgage security. The study of the project is based on a case study of selected scenarios as well as a phenomenological collection of the land surveyor industry's experiences in such cases.

The project is relevant as it clarifies the current situation in relation to the inclusion of co-ownership shares in condominiums and the complications that the land surveyors encounter. The project also affects an area with great interest in the utilization of unused roof spaces, where the derogation authority in the Land Registration Act, § 21, stk. 3 can be an important factor in the realization of this.

The specific problems treated in this report are: How does the land surveying industry experience the current practice of including co-ownership shares in condominiums when a declaration of innocuousness is used, and are common areas relevant to mortgage security?

1. In which scenarios does the land surveying industry experience challenges using a declaration of innocuousness when making an areal change of condominium?
2. What is the position of mortgage credit institutions with regard to co-ownership shares and is this position in line with what is protected by law?

Forord

Denne rapport er udarbejdet på 4. semester af kandidatuddannelsen Land Management på Aalborg Universitet, København. Projektgruppen består af Mads Lynghøj Leerbæk og Mathias Tvenstrup Youden.

Rapporten kan have interesse for landinspektørbranchen ift. projektets belysning af fællesarealets betydning for pantsikkerheden. Den kan desuden læses af ejerforeninger og almene mennesker, der ønsker et indblik i, hvad fællesarealer indebærer, og hvilken proces man skal igennem ved ejerlejlighedsændringer. Herudover kan rapporten have interesse for andre studerende ift. videre forskning på området eller som reference.

En tak skal lyde

En tak skal lyde til Jesper Mayntz Paasch, som til dette afgangsprojekt har fungeret som vejleder. Jesper har bidraget med værdifuld vejledning gennem hele forløbet og altid været tilgængelig, hvis projektgruppen stødte på problemer undervejs.

Yderligere skal der lyde en tak til Morten Dalum Madsen for ekstern vejledning, som har involveret nyttige samtaler og hjælp til at finde cases til projektets hovedanalyse.

En tak skal desuden lyde til de respektive landinspektører, som har indvilget i at bruge deres tid på os og deltage i vores interviews, herunder:

Jon Vestergaard Jacobsen fra firmaet LE34
Annette Bøgh fra firmaet Bøgh og Krabbe
Lars Anton Jensen fra firmaet Lars Anton
Ulrik Thomsen fra firmaet Landinspektørkontoret af 1884 A/S

Til sidst skal der lyde en tak for de besvarelser, som projektgruppen har modtaget fra de kontaktede aktører, heraf Finans Danmark, Totalkredit og Realkredit Danmark.

Læsevejledning
Projektet er opdelt i tre dele herunder en foranalyse, metodologi og hovedanalyse. En overordnet forståelse af projektet vil kunne opnås ved at læse projektets indledning, hvoraf projektets problemformulering fremgår; herefter den initierende problemstilling efterfulgt foranalysens delkonklusion (del 1), da denne ligger til grund for problemformuleringen. Herefter er det muligt at læse konklusionen, hvor der konkluderes på problemformuleringen (del 3). Er man interesseret i at læse om projektets metodiske fremgang, kan man læse metodologiafsnittet (del 2). Metodologien bliver diskuteret i diskussionsafsnittet, hvoraf projektgruppens tanker og overvejelser omkring den metodiske fremgang præsenteres.

Litteratur og andre kilder henvises med "Chicago-metoden", hvoraf kilden præsenteres i rækkefølgen; forfatter, årstal, titel, udgave og forlag.

Til nogle af kilderne er det ikke muligt at præsentere udgave og forlag, hvis det eksempelvis er en hjemmeside eller lignende.

Indhold

1 Indledning **1**

2 Initierende problemstilling **3**

3 Tematisk redegørelse **4**

4 Videnskabsteori **5**
4.1 Fænomenologi 5
4.2 Socialkonstruktivisme 6

I Foranalyse **8**

5 Historiske udvikling **8**

6 Fællesarealer **11**

7 Hvad omfatter en relaksationsproces **12**
7.1 Hvad omfatter uskadelighedserklæringen 13
7.2 Omkostninger ved hhv. uskadelighedserklæring og relaksation 15
7.3 Interessenter 17

8 Delkonklusion på foranalysen **22**

9 Problemformulering **23**

II Metodologi **24**

10 Dobbeltobektivitet **24**
10.1 Etiske overvejelser 24

11 Analysedesign **25**

12 Indsamling af empiri **30**
12.1 Litteratursøgning 30
12.2 Interviewmetode 32
12.3 Casestudie 33

13 Stakeholdermetode **34**

III Hovedanalyse **37**

14 Casestudier af forskellige scenarier **37**
14.1 Case 1: Boligareal vægtes højest? 37
14.1.1 Beskrivelse af case 1 37

14.1.2 Case 1's pointe 40
14.2 Case 2: Mangel på bagatelgrænse? 41
14.2.1 Beskrivelse af case 2 41
14.2.2 Case 2's pointe 42
14.3 Case 3: Merværdi er da et plus? 43
14.3.1 Beskrivelse af case 3 43
14.3.2 Case 3's pointe 44
14.4 Case 4: Er 2 % nok? 45
14.4.1 Beskrivelse af case 4 45
14.4.2 Case 4's pointe 47

15 Forklaring af interviewspørgsmål 48
15.1 Interviewspørgsmål til aktørerne 49
15.1.1 Spørgsmål til landinspektørerne 49
15.1.2 Spørgsmål til ejer og ejerforening 50
15.1.3 Spørgsmål til Finans Danmark og panthavere 51
15.1.4 Spørgsmål til Tinglysningsretten 52

16 Branchens opfattelse af problemfeltet 53
16.1 Landinspektørerne 53
16.1.1 Fleksibilitet 54
16.1.2 Fællesarealets værdi 57
16.1.3 Proces 58
16.1.4 Delkonklusion 60
16.2 Hvad er panthavernes holdning? 61
16.2.1 Delkonklusion 62

17 Diskussion 63
17.1 Triangulering af aktører 63
17.2 Indsamling af empiri 64
17.3 Strategien fra interessentanalysen 65
17.4 Metoden i forhold til videnskabsteorien 65

18 Konklusion 67

19 Perspektivering 69

Figurer 70

Litteratur 71

20 Bilag i
20.1 Kendelser i
20.1.1 V.L.K. af 19. december 2011, nr. B-2869-11, 4. afdeling. i
20.1.2 V.L.K af 30. januar 2013 (j.nr. B-3205-13, B-3206-13, B-3207-13), 7. afd. iii
20.1.3 V.L.K. 30. januar 2013 i kære 7. afd. B-3205-12 v

20.1.4 V.L.K. 17. Juni 2014 i kære 7. afd. B–0950–14 vii
20.2 Bilag til Case 1 xi
20.2.1 Case 1: Generalforsamlingsreferat 19-04-2012 xi
20.2.2 Case 1: Tinglysningskæremål til Vestre Landsret xv
20.2.3 Case 1: Uskadelighedsberegning xviii
20.2.4 Case 1: Supplerende kæreskrivelse til Vestre Landsret xix
20.2.5 Case 1: Uskadelighedsattest xxiii
20.3 Bilag til Case 2 xxvi
20.3.1 Case 2: Uskadelighedsberegning xxvi
20.3.2 Case 2: Ejerlejlighedsfortegnelse xxvii
20.3.3 Case 2: Ejerlejlighedsfortegnelse xxxi
20.3.4 Case 2: Svar fra Tinglysningsretten om bagatelgrænse xxxii
20.4 Bilag til Case 3 xxxiii
20.4.1 Case 3: Tinglysningsrids xxxiii
20.5 Bilag til Case 4 xxxiv
20.5.1 Case 4: Uskadelighedsberegning xxxiv
20.5.2 Case 4: Ejerlejlighedsfortegnelse xxxv
20.5.3 Ejerlejlighedskort til EJL. 24 xxxvii
20.5.4 Udtræk af ejerforeningens vedtægt xxxviii
20.5.5 Udtræk af referat fra generelforsamling 2019 xxxix
20.5.6 Udtræk fra Overdragelsesaftale for Ejerlejlighed nr.24 xli
20.6 Høringssvar fra Finans Danmark 23/04-2018 xlii
20.7 Kontaktliste xliv

A Appendix **I**
A.1 Interviewguide I
A.2 Transskriberinger VI
A.2.1 Interview med Lars Anton Jensen VI
A.2.2 Interview med Ulrik Thomsen fra Landinspektørkontoret 1884 X
A.2.3 Interview med Annette Bøgh fra Bøgh & Krabbe XVI
A.2.4 Interview med Jon Vestergaard Jacobsen fra LE34 XXIV
A.3 Mailkorrespondance til Finansdamark med spørgsmål XXX
A.4 Mailkorrespondace med Realkredit Danmark XXXI
A.5 Mailkorrespondance fra Totalkredit XXXII
A.6 Mailkorrespondance fra Tinglysningsretten XXXIII

1 Indledning

Reglerne for uskadelighed er gennem tiden blevet betragtet af landinspektørerne som et låst praksis, der aldrig helt har passet til ejerlejlighedsområdet. I dag fremstår der flere problemer i landinspektør praksis, hvor inddragelse af fællesarealer fra en til anden ejendom, kan være en udfordring at få igennem med en uskadelighedserklæring hos Tinglysningsretten, da reglerne om uskadelighed i tinglysningsbekendtgørelsen kan virke ufleksible ift. de scenarier/udfordringer som branchen møder på ejerlejlighedsområdet. Et område som er en vigtig brik i søgen på at opnå byfortætning, som flere storbyer har efterlyst i håb om at udnytte den eksisterende boligmasse. DTU estimerede i 2017, at Københavns tagetager alene ville kunne etablere 10.000 boliger. En løsning som kan give væsentlige besparelser ved at genbruge den eksisterende infrastruktur som i forvejen er etableret i byen, såsom veje, kloakker, varmesystemer mv (Rådet for Grøn Omstilling, 2020, s.10).

Storbyerne oplever stadig stigende urbanisering og boligefterspørgsel, hvor uskadelighedserklæringen kan være et vigtigt redskab til at realisere inddragelsen af uudnyttede tagetager. Herudover må der lægges fokus på, at det kommende vurderingssytem til stadighed vil være afhængig af et fuldstændigt register som stemmer overens med de faktiske forhold, før man kan sige, at man beregner landets mange ejendomsværidskatter med troværdige tal. Berigtigelsen af tagetagerne er derfor en vigtig brik i det store billede for troværdig vurdering af landets ejerlejligheder.

Vurderingssystemmet og byfortætning er dog trods alt mere end, hvad en uskadelighedserklæring indebærer, hvorfor projektet forholder sig til en lille del af en større sammenhæng; en niche som vores landinspektørbranchen efterspørger forbedringer til. I det store hele kan en ejerlejlighedsændring være udfordrende for en landinspektør, da man som rådgiver ikke kan give kunden en sikker overslagspris for opgaven, da man oplever en stringent praksis fra Tinglysnignsretten og lange sagsekspeditioner hvor mange uforstående ejere i ejerforeningen - i deres almene danskers ret - skal have forklaret, hvad det er der foregår. Branchen står derfor med en niche i landinspektørfaget, som muligvis er gjort besværligere end hvad der er tiltænkt, og som i nogle tilfælde kan ende med, at rekvirenten dropper sagen, da det bliver for omkostningsfuldt at gennemføre en reel relaksationsproces for samtlige panthavere i ejendommen.

Dette kan fremstå som et lille problem i de gængse ejendomme, der ikke indeholder mere end en håndfuld enheder. Men for store lejlighedskomplekser tiltænkes denne problematik noget mere interesse, da det ikke kan betale sig for rekvirenten at inddrage et lille stykke fællesareal, hvis omkostningerne i form af afgifter og gebyrer, overstiger det afgivne areals reelle værdi. Man kan derfor problematisere flere ting som indgår i processen, når der skal registreres en ejerljelighedsændring. Dette projekt har derfor et overordnet fokus på, hvilke problemer praksis oplever med uskadelighedserklæringen og hvad fællesarealet har af betydning for pantsikkerheden som uskadelighedsbestemmelsen beskytter, da vi ikke kan afklare samtlige problemstillinger der kan forekomme ved ejerljelighedsændringer.

Den endelige problemformulering projektet søger afklaret lyder:
Hvordan oplever landinspektørbranchen den nuværende praksis ved inddragelse af fællesarealer til ejerlejligheder, når der anvendes uskadelighedserklæring og hvad har fællesarelaer af betydning for pantsikkerheden?

1. I hvilke scenarier oplever landinspektørbranchen udfordringer, når der anvendes uskadelighedserklæring ved ejerlejlighedsændringen?
2. Hvilken holdning har kreditinstitutterne vedrørende fællesarealer og stemmer denne holdning overens med, hvad der beskyttes gennem lovgivningen?

2 Initierende problemstilling

I forbindelse med dette afgangsprojekt er der søgt inspiration hos LE34, således at projektet kunne omfavne et reelt problem i den praktiserende landinspektørs hverdag. Det er indledningsvist gjort klart, at der i praksis opleves flere komplikationer vedrørende inddragelse af fællesarealer til eksisterende ejerlejligheder, da det nuværende regelsæt og tinglysningsrettens praksis fremstå som ufleksibel. Dette kan have betydning for det stigende ønske i storbyerne om at udnytte de eksisterende kvadratmeter som byen indeholder i ubenyttede tagetager.

Det blev ved et mere dybdegående møde med LE34 tydeligjort, at uskadelighedserklæringen ikke er den eneste faktor som gør ejerlejlighedændringer udfordrende at håndtere, men også sagens gennemgribende kommunikation mellem ejerforening og landinspektør, hvor vigtige oplysninger og underskrifter indsamles. Uskadelighedserklæringen er derfor en del af et større hele, nemlig en ejerlejlighedsændring, hvor flere faktorer er i spil.

Ved henvendelse om ejerlejlighedsændringer, er der to muligheder at vælge i mellem for landinspektøren. Enten kan man gennemgå en langsomlig og dyr relaksationsproces, som kræver mange interaktioner og sagsekspedition, eller man kan anvende en uskadelighedserklæring, til at omgå relaksationspåtegning fra panthavere, der har pant i ejendommen og dermed afkorte en stor del af ekspeditionstiden og de gebyrer/afgifter, der medfølger en relaksationsproces. Uskadelighedserklæringen er rettere sagt foretrukket at anvende, såfremt det er muligt. For der er dog et ”men”. Tinglysningsbekendtgørelsen indebærer et set regler ang. uskadelighed som landinspektøren skal tage højde for i sin vurdering. Hvad disse regler indebærer må derfor afklares og samtidig må hvorfor reglerne fremstår som de gør også undersøges. Dette vil derfor indebære en historisk gennemgang af uskadelighedserklæringen.

For at kunne beskrive kausaliteten, som projektet problematiserer, må herudover beskrive,s hvilke aktører som interagerer i processen ved en ejerlejlighedsændring, da der er forskellige interesser og holdninger som influerer problemfeltet.

Eftersom der er generelle sagsomkostninger som automatisk medfølger ejerlejlighedsændringer i form af registrering hos GST og tinglysning i tingbogen, bliver disse belyst.

Den initierende problemstilling lyder derfor således:

Hvad kan være skyld i at inddragelse af fællesarealer til eksisterende ejerlejligheder er problemfyldt, hvilke aktører interagerer i sagen og hvilke sagsomkostninger skal man tage højde for?

3 Tematisk redegørelse

Dette afgangsprojekt søger at belyse et område af landinpektørbranchen, som til tider oplever komplikationer i arbejdsgangen grundet Tinglysningslovens regler for uskadelighed og hermed Tinglysningsrettens praksis. Projektet er relevant da det klarlægger den nuværende situation ift. inddragelse af fællesarealer ved eksisterende ejerlejligheder og de komplikationer som landinspektørene støder på. Derudover har der gennem det seneste årti været et øget fokus på, hvordan man kan udnytte byens rum til fulde, samt sikre at landets matrikelregister fremstår så nøjagtigt og fyldestgørende som muligt, hvilket dette problemfelt netop berører, da der kan opstå interne aftaler i ejerforeningerne fremfor at få ændringerne berigtigede. Projektet har derfor et samfundsmæssig relevans, da flere aktører er involveret.

Ift. til tidligere forskning på området er der fundet to internationale videnskabelige artikler (*"3D Registration of Real Property in Denmark" af Stoter, J., Sørensen, E. M., & Bodum, L. og "Co-ownership shares in condominiums – A comparison across jurisdictions and standards' af Cagdas, V., et al"*) samt et afgangsprojekt fra 2015 (*"Uskadelighedsattester i ejerlejlighedssager - en analyse og anbefaling til anvendelsen af uskadelighedsattester vedr. ejerlejlighedsændringer" af Casper Aagaard Madsen*). Den ene forskningsartikel fra 2018 omhandler en sammenligning af udvalgte landes ejendomssystemer vedrørende ejerlejligheder og tager udgangspunkt i historien bag systemets indtræde i landenes ejendomssystemer, samt hvordan fællesskabet i en forening karakteriseres. Heraf tager artiklen bl.a. udgangspunk i hvordan ejerne i en ejerlejlighedsejendom i adskillige lande, tager del i fællesaeralet og de omkostninger der medfølger.

Den anden forskningsartikel fra 2004 omhandler et studie af ejendomregistrering i Danmark, hvoraf matrikelregisteret undersøges gennem casestudier ift. lejlighedsenheder og infrastruktur, for at se hvilke faktiske 3D-informationer virkeligheden byder på, men som landets 2D baseret matrikletregister ikke indeholder (Stoter m.fl., 2004, s. 21). Det skal dog nævnes at der siden da, er kommet en helt ny ejerlejlighedslov i 2020 og i medfør med datafordeleren der i starten af 2015 blev landets nye offentlige distributionsplatform, er tilføjet flere informationer omkring ejerlejligheder i matriklen. 3D matriklen er dog noget som stadig er i fokus, og som bl.a. Ph.D. studerende Morten Dalum beskæftiger sig med, ift. de udfordringer der ligger i at designe 3D aspektet, hvor "interne forhold mellem ejerne er komplekse at håndtere" - direkte oversat af beskrivelsen (M. D. Madsen, 2021).

Af de to forskningsartikler findes findes der ikke nogen relevans til dette afgangsprojekt, da projektet forholder sig på et dybere niveau (dokumentniveau) i det danske registreringssystem, hvoaf forskningsartiklerne forholder sig på et mere overordnet niveau (systemmæssigt) samt hvad der fremgår i de forskellige danske registre.

Afgangsprojektet fra 2015, belyser den daværende gældende uskadelighedsattest og hvad landinspektørene til Tinglysningsretten bør oplyse i uskadelighedsattesten for at give Tinglysingretten den bedste mulighed for at vurdere sagen. Denne rapport kan til projektet give en hentydning af hvad der tidligere har været anvendeligt at gøre ang. uskadelighedserklæringen ved indsendelse til Tinglysningsretten (C. A. Madsen, 2015).

4 Videnskabsteori

Projektgruppen har valgt at følge en bestemt tilgang til projektet, med henblik på at sætte den indsamlede viden i en generel referenceramme, hvormed efterfølgende studier på området kan vurdere de forhold, der er taget i betragtning under projektet.

4.1 Fænomenologi

Til projektet har den hovedsaglige tilgang til problemfeltet været fænomenologisk. Vaglet af denne videnskabsteori bunder i, at projektet søger at belyse de interesser, der ligger blandt aktører ift. problemfeltet og de oplevelser, som problemfeltet har skabt, samt hvad der evt. kan anbefales som løsning herpå. Den fænomenologiske tilgang sikrer hermed, gennem interviews med aktørene omkring deres førstepersonssperspektiv af fænomenet, at der opnås et 1-til-1 forhold med virkeligheden, hvor den faktuelle opfattelse af fænomenet sikres gennem subjektet (aktøren).

Den fænomenologiske tilgang har fokus på at finde frem til et fænomens essens også kaldet væsen. Det betyder, at man søger at finde en generel forståelse af situationen, ved at beskrive det ud fra menneskets oplevelsesverden i stedet for at tage udgangspunkt i bestemte teorier om, hvordan oplevelsesverden er. Man underkender her troen på objektivisme og at man kan beskrive livsverden uden at inddrage de subjektive inddivider som mennesket udgør.

Tilgangen har tre hovedbegreber herunder livsverden, intentionalitet og reduktion. Teoriens skaber, Edmund Husserl, mente, at man skulle tage udgangspunkt i livsverden (forstået som den virkelige verden vi lever i), når der skal erfares fænomener og ikke fremdrives gennem eksperimenter (Brinkmann og Tanggaard, 2020, s.284). Husserl lægger her vægt på, at man derfor ikke skal forklare fænomenet men beskrive fænomenet. På den måde forstår man sig ikke på at ny viden skabes eller udvikles, men at eksisterende betydninger og holdninger synliggøres for verdenen (Brinkmann og Tanggaard, 2020, s.285).

Intentionalitet omhandler det at bevidstheden altid er rettet mod noget andet end sig selv, hvilket ligger til grund for at undersøge den subjektive side af mennesket, da det vi oplever altid vil opleves som noget bestemt. Man undersøger altså, hvordan fænomener optræder for bevidstheden (Brinkmann og Tanggaard, 2020, s.284). Derfor har projektgruppen valgt at tage udgangspunkt i en kvalitativ metode; interview, hvorigennem subjektets opfattelse af fænomenet kan indsamles.

Med reduktion menes, at forskeren sætter sin egen forforståelse i parentes, så man opnår så præcis en beskrivelse af fænomenet som muligt. Dette vil sige at tidligere teorier og erfaringer, man sidder inde med, holdes ude af mødet med fænomenet, som var det helt nyt for dig (Brinkmann og Tanggaard, 2020, s.285). Til interviewene søges den fulde beskrivelse af fænomenet, hvorfor projektgruppen har valgt at lave en interviewguide, der viser den tiltænkte strategi.

Teoriens formål er at lægge en fast struktur til, hvordan projektgruppen skal forholde sig til problemfeltet når den metodiske tilgang ved interviews skal udføres og analyseres. Struktu-

ren bunder i Amedeo Giorgis metoderegler som består af fire trin (Brinkmann og Tanggaard, 2020, s.295):

1. Erhvervelse af konkrete beskrivelser af fænomenet igennem interview. Forskeren sætter en fænomenologisk holdning, hvilket vil sige at sætte sin forforståelse af fænomenet i parentes, så man er åben over for det indsamlet materiale.
2. Grunddig gennemlæsning af materialet med henblik på at skabe meningsenheder, af de dele af materialet, der fremstår som sammenhængende.
3. Transformere meningsenhederne til kategorier og begreber som ønskes belyst.
4. Til sidst udformes en generel struktur som fremgår i fænomenet.

Teorien vil have sin største indflydelse med de tiltænke interviews projektgruppen skal have med aktuelle aktører, da det er her projektet skal forholde sig til subjektets forståelse af fænomenets væsen og ikke egne fortolkninger eller forklaringer, for at kunne fremfinde en almenhed/noget generelt for problemfeltet (Brinkmann og Tanggaard, 2020, s.307-308).

Supplerende til denne videnskablige referenceramme har projektgruppen valgt at tage udgangspunkt i den socialkonstruktivistiske tilgang, da vi bliver nødt til at kigge på nogle af de ting og termer som er skabt gennem social konstruktion og det fællesbillede som er skabt af verdenen.

4.2 Socialkonstruktivisme

Socialkonstruktivisme er en videnskabsteori, der kan anvendes på flere forskellige genstandsfelter. Visse socialkonstruktivister mener, at teorien kan anvendes inden for alle videnskabelige grene, da alt bunder i vores sprog og vores gengivelse af verden og virkeligheden. Der er derfor intet, der eksisterer, uden vores tanker om og italesættelse af det.
Et af de bedste eksempler er penge, der i høj grad kan beskrives som værende en social konstruktion. Penge har kun en værdi, fordi vi kollektivt har vedtaget at de er noget værd. I bund og grund er det ikke andet end små, runde metalstykker og papirlapper med vandmærke og tal på. Penges værdi er dermed en konvention vi har indgået i fællesskab og det er ikke noget vi tænker over på daglig basis (Holm, 2018, s. 141).
Ifølge de mest konsekvente socialkonstruktivister er vi mennesker og vores omgivelser sociale konstruktioner på lige fod med f.eks. penge. Dette udgangspunkt gradbøjes alt efter, hvem man spørger, men det er uomtvisteligt at socialkonstruktivismens udgangspunkt og omdrejningspunkt er at finde i sprog, sociale interaktioner og identitet (Holm, 2018, s. 147).

Socialkonstruktivisme er inspireret af bl.a. Thomas Kuhn, der er mest kendt for sin beskrivelse af videnskabelige paradigmer, og den østrigsk-engelske filosof Ludwig Wittgenstein.
(Holm, 2018, s. 142) Kuhn beskriver videnskaben, som et socialt fællesskab, der er bundet op på en faglig matrix. Han lægger stor vægt på de sociale bånd, som værende styrende i forhold til anerkendelsen af ”rigtig videnskab” og anerkender at videnskaben er en social konstruktion (Holm, 2018, s. 142).
Wittgenstein bidrager med meget af den sproglige del, som socialkonstruktivismen bygger på.

Han lægger vægt på, at det ikke er ordene i sig selv og deres reference til virkeligheden, der gør dem brugbare – det er vores anvendelse af ord og sætninger, der giver dem deres mening. Wittgenstein introducerer begrebet "sprogspil", der beskriver de forskellige sammenhænge, hvori vi anvender sproget. Hver kontekst har nogle regler og vi bevæger os konstant fra det ene "sprogspil" til det andet. Han udtrykker endda, at de forskellige "sprogspil" dikterer, hvordan vi lever – vi lever dermed gennem sproget (Holm, 2018, s. 143).

Med udgangspunkt i bl.a. Kuhn og Wittgenstein opstiller socialkonstruktivisten Kenneth Gergen fire fundamentale antagelser, der ifølge ham er grundprincipperne i socialkonstruktivismen (Holm, 2018, s. 144).

1 – Der er ingen nødvendig sammenhæng mellem verden og vore begreber om verden.
Den første grundsætning beskriver, hvordan sproget altid vil være metaforisk og derfor altid vil beskrive verden, som noget andet end den er i sig selv. Den siger desuden, at alt der beskrives, kun kan forstås i kraft af en social konstrueret baggrundsviden.

2 – Vore beskrivelser af virkeligheden udspringer af de sociale relationer, vi indgår i.
Her beskrives, hvordan verden er fyldt med sociale konstruktioner, som vi ikke skænker en tanke i vores dagligdag. Sætningen beskriver desuden, hvordan "sandhed" og "rigtighed" bunder i en kollektiv enighed om validiteten af bestemte sprogspil og derfor ikke er noget absolut.

3 – Gennem vor forståelse af verden former vi vores egen fremtid.
Dette punkt er dobbeltsiddet alt efter, hvor konsekvent man anvender socialkonstruktivismen. Den mest konsekvente fraktion vil mene, at vi ikke selv er bevidste om den sociale konstruktion, der er os selv og verden, mens andre mener, at vi ved at tænke kritisk over vores sprogbrug, er i stand til at ændre den sociale konstruktion og dermed verden.

4 – Refleksioner over vores forståelse af verden er afgørende for vor fremtidige trivsel.
Det sidste grundprincip bliver ofte sammenlignet med identitetspolitik, hvor det forsøges at ændre sproget og omtalen af bl.a. undertrykte grupper, for ikke at opretholde den sociale marginalisering. Punktet er dermed en forlængelse af det tredje grundprincip, der omhandler vores evne til at ændre verden ved at ændre vores sprog.

Der er desuden to elementer fra socialkonstruktivisme, som vil blive anvendt i projektet – fokus på fortid/historie og udvikling samt den dobbelte objektivitet. Vi sætter fokus på det historiske aspekt af det bearbejdede område for at få en forståelse for, hvorfor det har udviklet sig i visse retninger og er endt, som det er i dag (Holm, 2018, s. 161).
Dobbelt objektivitet beror sig på, at vi som forskere skal klarlægge vores egne fordomme, værdier og diskurser i forhold til emnet og aktørerne, vi arbejder med (Holm, 2018, s. 156).

Del I

Foranalyse

Til foranalysen anvendes den deskriptive metode til at klarlægge den nuværende proces ift. hvordan og hvornår uskadelighedserklæringen kan anvendes og hvad der gør at reglerne kan fremstå som rigide, når det kommer til ejerlejlighedsændringer. Ydermere anvendes en interessentanalyse til at få styr på hvilke interesser de adskillige aktører har ift. problemfeltet. Det skal opbygge nogle grundlæggende spørgsmål til hovedanalysens interviewdel. (Nærmere forklaring på foranalysens sammenhæng se afsnit 11.

At varetage og beskytte samfundets rettigheder har siden begyndelsen af ejerkonceptet og mulighed for belåning været et berørt emne, som på daglig basis ikke kan omgås, når det omhandler fast ejendom. I 1927 blev vores nuværende tinglysningslov vedtaget og har med tiden udviklet sig til at behandle landets mange rettigheder, som påhviler det der har med fast ejendom at gøre. At beskytte ejeres rettighed, har fra begyndelsen af tingysnignsloven været en prioritet, som man ikke har kunnet se bort fra. Dog har der været enighed om, fra den gang til nu, at skelforandringer, der er ubetydelige, skal håndteres så effektivt som muligt, hvorfor en ordning til at lette disse arbejder blev vedtaget; uskadelighedserklæringen (Kruse, 1952, s. 167).

Uskadelighedserklæringen er ikke en ting eller proces for sig, men en erklæring der tager sted ved matrikulære ændringer, hvor ændringen er af ubetydelig værdi. Erklæringen kan herved bruges ved udstykning, arealoverførsel, matrikulering, sammenlægning (panthaveropgør) og fraskillelse fra fælledslod (TL § 21, stk.1), dog ses den mest i anvendelse ved arealafståelse. Det skal herfor nævnes, at uskadelighedserklæringen ikke alene kan udgøre en ændring, men indgår i et større projekt om at få ændret den oprindelige opdeling i ejendommen.

5 Historiske udvikling

Uskadelighedserklæringen har henover de seneste revideringer af tinglysningsbekendtgørelsen gennemgået mindre ændringer i medfør af udviklingen i praksis og samfundet. Indledningen til denne foranalyse vil derfor starte med en generel beskrivelse af hvordan den nuværende uskadelighedserklæring er, ved en deskriptiv gennemgang af udvalgte lov-/ bekendtgørelsesrevideringer.

Da tinglysningsgangen har gennemstået en omvæltning ved digitaliseringen, undersøges erklæringen både før og efter digitaliseringen af tingbogen.

Før digitaliseringen af tingbogen

Landinspektøren har siden lovens indtræden i 1927 haft en betydelig rolle ift. vurdering af uskadelighed. Jf. tidligere tinglysningslovs § 23, stk. 2[1], skulle der fra Tinglysnignsdomme-

[1]Lov nr. 111, 31/03/1926, Lov om Tinglysning.

ren udstedes en attest, hvoraf to fra omegnen sagkyndig mænd, skulle udtale sig om arealoverførslen kunne ske uden fare for pantisikkerhed ift. ejendommens størrelse og værdi (Justitsministeriet, 1926b). Heraf fremgår af den tidligere anordnings[2] § 40[3], at den ene vurderingsmand kunne erstattes med en beskikket landinspektør, hvoraf tinglysningsdommeren kunne tiltræde vurderingen af jordens værdi, grundskyld og at det aftalte beløb for det fraskilte areal er sket i handel og vandel, såfremt den anden vurderingsmand fra retskredsen tiltrådte landinspektørens uskadelighedserklæring (Justitsministeriet, 1926a).

Herudover fremgik det af § 40, stk. 3, at uskadelighedserklæringen kun bør anvendes til matrikulære ændringer vedrørende jordstykkers afgivelse til vejanlæg, jernbanelinjer, offentlige anlæg eller mindre ubetydelige grænseforskydninger for naboejendommen.

Den ovenfor nævnte fremgangsmetode fastholdes gennem årene med blot få ændringer til bestemmelsens ordlyd. Jf. tinglysningsbekendtgørelsen fra 1979[4] udgår anordningens § 40 stk. 3 (ændres til § 39, stk.1-2), da man gennem tiden oplever, at uskadelighedserklæringen bliver brugt i flere henseender end først tiltænkt (Justitsministeriet, 1979). Dette skyldes jf. Frederik Vinding Kruses kommentering på Tinglysnignsloven, at der blev åbnet op for muligheden om at omgå § 40 stk. 3 i andre lovgivninger såsom udstykningslovens § 17 fra 1949, hvoraf en landinspektørerklæring ang. arealets købspris, hvis den ikke oversteg 500 kr og arealafståelsen ikke havde indflydelse på ejendommens værdi, blev accepteret. Herudover blev attesten også anvendt i vandløbsloven og jordfordelingsloven, som i den grad udvidede uskadelighedserklæringens omfang (Kruse, 1952, s. 306).

I 1986[5] revideres lovbekendtgørelsen, men selve fremgangsmetoden fastholdes til at følge reglerne fra tidligere tinglysningslov og tinglysningsbekendtgørelse fra 1979 (Justitsministeriet, 1986). I 1993 revideres bestemmelsen i bekendtgørelsen[6] til, at det skal være en landinspektør og en vurderingsmand fra tilhørende vurderingsankenævn, der foretager vurderingen om uskadelighed (Justitsministeriet, 1993). Ergo har landinspektøren efter denne revidering fået en central rolle i sagsgangen.

I 2006 udarbejdede et nedsat tinglysningsudvalg en delbetænkning om digital tinglysning, hvori nye regler for § 23, stk. 3 håndteres. I betænkingen fremgår det, at der ikke er grund til at opretholde vurderingen ift. forholdet om ejendommens størrelse, da dette ikke tildeles lige så stor betydning som ejendommensværdien fra panthavers side (Tinglysningsudvalget, 2009, s. 206-207). Ydermere oplevede praksis en udfordring ved, at ejendommens størrelse indgik i ubetydelighedskravet, da flere sager endte med afslag grundet for stor arealafståelse i pct., selvom arealet var vurderet til at være ubetydeligt (Tinglysningsudvalget, 2009, s. 205). Dette var man bange for ville gå ud over overensstemmelsen mellem det faktiske forhold og matrikelkortet. At ændre ubetydelighedskravet til blot at indebære ejendomsværdien, skulle dermed få flere ændringer registeret og fremme en langt hurtige sagsbehandling, som desuden kunne give rekvirenten store besparelser i de gebyrer og afgifter der følger med rel-

[2]Anordning er den tidligere betegnelse for det vi kender som bekendtgørelser i dag
[3]AN nr. 298, 17/12/1926, Anordning om tinglysning.
[4]BEK nr. 17 26-01-1979, Bekendtgørelse om tinglysning
[5]LBEK nr. 622 15/09/1986, Lovbekendtgørelse om tinglysning.
[6]BEK nr. 1024 af 15/12/1993, Bekendtgørelse om tinglysning

aksation. I 2006[7] revideres ubetydelighedskravet i § 23, stk. 3 til kun at omhandle ejendomsværdien (Justitsministeriet, 2006). Herudover skulle det fortsat vurderes, om arealafståelsen kunne ske uden fare for pantsikkerheden. Landinspektøren bliver ved denne ændring også den eneste aktør, som håndterer udlægget der for dommeren skal foreligge til udstedelse af uskadelighedserklæringen.

Efter digitaliseringen af tingbogen

I 2009 tilføjes der yderligere regler til bekendtgørelsen om tinglysning i tingbogen[8] (Justitsministeriet, 2009). I betænkingen fra tinglysningsudvalget, redegøres der for, at der skal fastsættes en øvre grænse for, hvor meget det afståede areal maksimalt må udgøre, samt øvrige regler som senere i afsnittet vil blive forklaret (læs afsnit om uskadelighedserklæring 7.1).

Hvem der har skulle have kompetencen til at udstede uskadelighedserklæringen, har siden digitaliseringen af tingbogen vekslet mellem matrikelmyndigheden og Tinglysnignsretten. I 2009 blev Tinglysningerettens kompetence til at udstede uskadelighedserklæringen tildelt matrikelmyndigheden. Dette beror sig på, at landinspektøren tidligere skulle udarbejde et oplæg til Tinglysningsretten, som derefter kunne udstede uskadelighedserklæringen til brug for matrikelmyndighedens registrering. Ændringen betød at en beskikket landinspektør i stedet udarbejdede uskadelighedserklæringen, hvorefter matrikelmyndigheden på baggrund af denne, vurderede om arealoverførslen kunne gennemføres (Tinglysningsudvalget, 2009, s. 208). På dette tidspunkt var det stadig Tinglysningsretten der traf afgørelser omkring opdeling af ejerlejligheder, hvorfor der til sager ang. ejerlejligheder forsat skulle foreligge Tinglysningsretten et oplæg fra en beskikket landinspektør, før der kunne udstedes en uskadelighedserklæring (Tinglysningsudvalget, 2009, s. 209). Tinglysningsretten skulle her træffe afgørelsen på baggrund af samme regler som ved en normal arealoverførsel jf. § 35.

Det blev dog afklaret i et afgangsprojekt fra 2015, at bestemmelserne jf. daværende § 21-24, ikke kunne overføres direkte til sager omkring ejerlejligheder, da Tinglysningsretten satte skøn over regel og derfor vurderede hver enkelt sag individuelt. Det var efter deres overbevisning den bedste måde at varetage panthavernes sikkerhed (C. A. Madsen, 2015, s. 108). Dette blev også bekræftet ved en dommerkendelse fra Vestre Landsret i 2011[9], hvor man ønskede at inddrage en del af loftsarealet til en af ejerlejlighederne i en ejendom bestående af 12 ejerlejligheder (se appendix 20.1.1.

I 2017 revideres tinglysningsloven[10] (Justitsministeriet, 2017) i medfør af grunddataprogramets indtræden. Med fokus på at samle alt geografisk data hos GST, blev kompetencen til at vurdere forholdene i henhold til uskadelighed, tilbageført til Tinglysningsretten. Hermed blev den faktuelle regel om uskadelighedserklæringen ophævet sammen med den obligatoriske servituterklæring jf. § 22. Grunden til at man valgte at ophæve uskadelighedserklæringen lå i, at der var mange detaljerede krav om indhentelse af uskadelighedsattest, som var besværlige at administrere (Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, 2017, s. 18). Dog skal der

[7] LOV nr. 539 af 08/06/2006, Lov om ændring af lov om tinglysnings og andre forskellige love

[8] BEK nr. 834 af 03/09/2009, Bekendtgørelse om tinglysnings i tingbogen (fast ejendom), kap. 10

[9] Vestre Landsrets kendelse af 19. december 2011, nr. B-2869-11, 4. afdeling, arealoverførsel fra fællesareal i ejerlejlighedsejendom til ejerlejlighed kunne ikke ske ved uskadelighedsattest

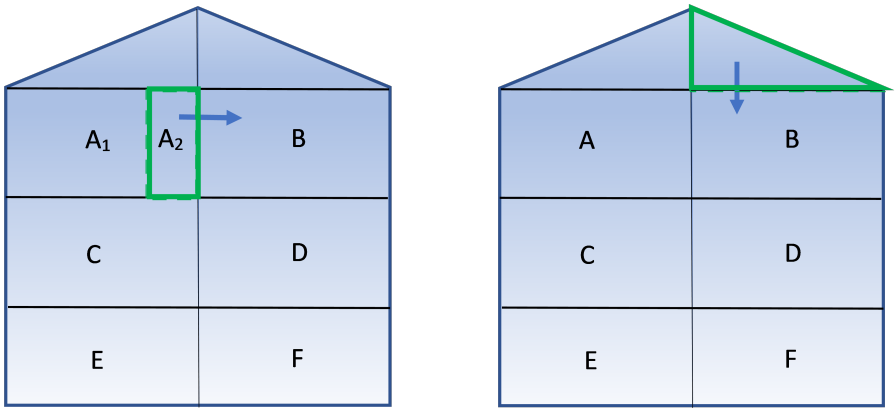
[10] LOV nr 80 af 24/01/2017, § 21-23

stadig for Tinglysningretten foreligge oplysninger vedr. selvsamme regler, som uskadelighedserklæringen førhen forholdt sig til gennem en værdierklæring. Mere om dette fremgår af afsnittet uskadelighedserklæring (se afsnit 7.1). Herudover blev § 23 ændret til, at bestemmelserne i § 21 og § 22 er gældende for ejerlejligheder, hvilket ikke fremgik i den tidligere lov.

6 Fællesarealer

Projektet belyser kun en lille område af hvad der betragtes som fællesarealer, herunder med fokus på loftsarealer. Det skal dog beskrives hvad udtrykket "fællesarealer" dækker over.

Fællesarealer udgør alle de rum, som ikke er tildelt en ejerlejlighed i det tinglyste opdelingsplan og tilhører derfor samtlige ejere i ejendommen, som deler de omkostninger der ligger i vedligeholdelsen af rummene (Blok, 1995, s.118). Selve kombinationen af sær-og samejeret er det der gør ejerlejligheder til sit helt eget område og som ligger til grund for, hvorfor uskadelighedserklæringen er væsentlig i sager, der omhandler fællesarealer. Eftersom at samejeretten ved fællesarealer og særejeretten til lejligheden ikke kan adskilles, er der mange aktører, som skal iagttages ved ejerlejlighedsændringer. Uskadelighedserklæringen kan anvendes, når der skal arealoverføres fra en særejendom til en anden særejendom, men også fra fællesareal til eksisterende særejendom, generelle ejerlejlighedsændringer eller hvis der skal opdeles til nye ejerlejligheder som fremvist af figur 1:



Figur 1: Arealoverførsel ved hhv. særejendom til særejendom og fællesareal til særejendom, egen produktion

Fællesarealer kan fremtræde som trappeopgange, tørloftrum, kældre, garager og byggeret, hvilket gør uskadelighedserklæringen til et vigtigt redskab at kunne anvende, når det vedrører små arealer. Men hvad den gængse fremvisning af disse to former af arealoverførsel ikke viser, er selve sagsgangen bag, som en landinspektør skal udføre for at opfylde rekvirentens ønsker. Ved inddragelse af fællesarealer er der to muligheder for den matrikulære ændring; relaksation og/eller uskadelighedserklæring.

7 Hvad omfatter en relaksationsproces

Ved fraskillelse af areal fra en fast ejendom til en anden fast ejendom skal panthaveres rettigheder jf. § 21 stk. 1-4 i Tinglysningsloven [11] sikres (relaksationspåtegning). For ejendomme med ejerlejligheder betyder dette at samtlige panthavere, der har pant i særejendommene, (ejerlejlighederne), skal give samtykke til, at det inddragede areal udgår af pantet.

Til en relaksationsproces er det landinspektørens opgave at indsamle de pågældende panthaveres samtykke gennem relaksationspåtegning, hvilket vil sige at den matrikulære ændring bliver påtegnet på samtlige pantebreve i ejendommen. For at sikre panthavers sikkerhed i restgælden, tinglyser man relaksationspåtegningen og restgælden hvilket skal være gjort inden den matrikulære ændring kan registreres endeligt i matriklen. I nogle tilfælde skal pantsætter indbetale et ekstraordinært afdrag til panthaveren som en del af relaksationspåtegningen. Til relaksationspåtegningen skal landinspektøren oplyse arealets størrelse, ejerlav, matr.nr. delnr. og et vedhæftet rids (Tinglysningsretten, 2021a, s.6). Det vedhæftede rids skal indeholde oplysningerne der fremgår af figur 2.

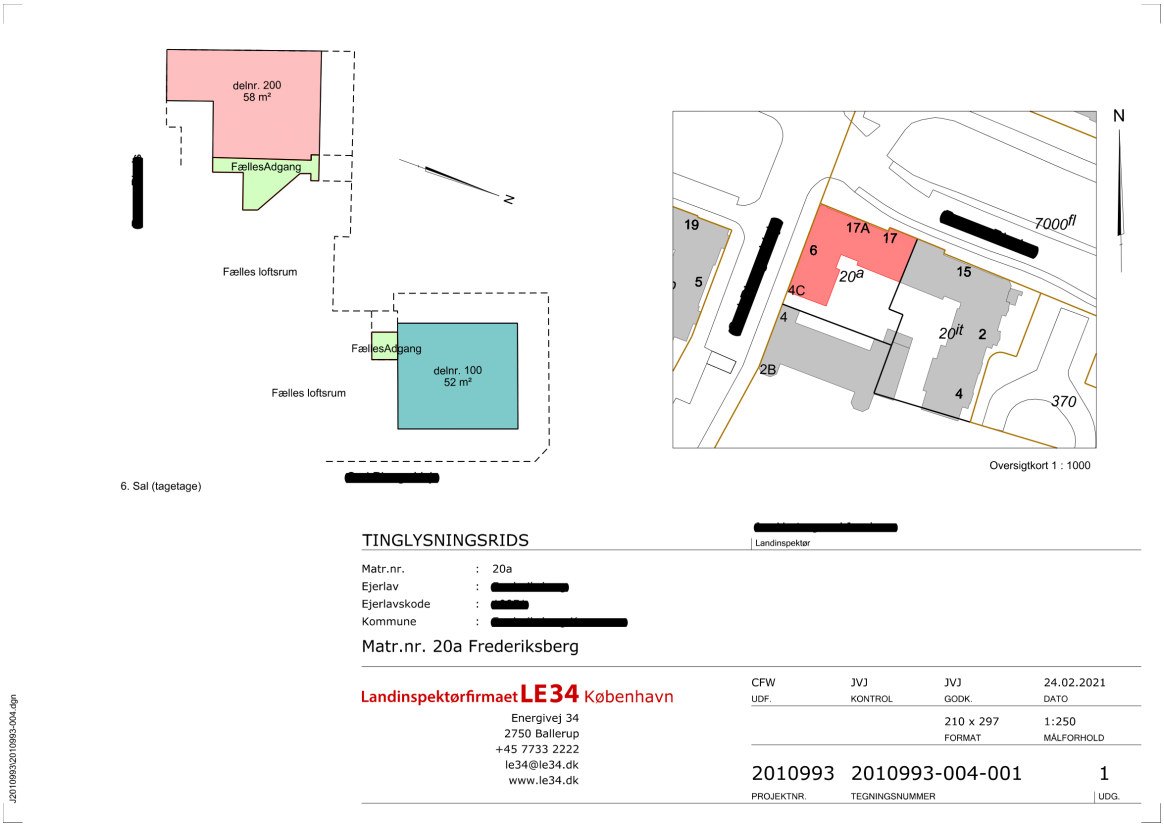
Rids	
	Sammen med det tinglyste dokument udgør ridset det juridiske dokument for rettigheden. Der skal derfor være overensstemmelse mellem teksten i anmeldelsen og ridset.
Filformat	Ridset skal vedhæftes anmeldelsen i PDF-format. Se evt. vejledningen "Vedhæft bilag 2".

Krav til rids	Ridset udarbejdes med baggrund i et kulissekort (matrikelkort), der er relevant i forhold til rettigheden og dennes placering. Ortofoto, luftfoto eller anden kulisse kan evt. supplere matrikelkortet. Ridset skal vise placeringen af servitutrettigheden, bygningen eller delarealet og skal indeholde følgende oplysninger:
	• Hvem der har udfærdiget ridset
	• Dato for udfærdigelsen
	• Matr.nr. og ejerlav samt evt. ejendomstype og –nr. (ejerlejlighed, hovedejendom, bygning på lejet grund o.lign.)
	• Skelgrænser
	  ○ Skellinie med angivelse af matr.nr. på omkringliggende ejendomme
	  ○ Vej optaget med vejnavn på matrikelkortet
	• Måleforhold
	• Angivelse af nordretning (f.eks. med nordpil)
	• Hver enkelt rettighed markeret for sig (evt. identificeret med skravering farver el. lign.).
	
	Rids vedrørende delarealer skal tillige indeholde oplysning om delarealets nr., det matr.nr. og ejerlav delarealet er beliggende på samt delarealets størrelse angivet i kvadratmeter.

Figur 2: Krav til rids når det skal vedhæftes en relaksationspåtegning, figuren er fra Tinglysningsrettens vejledning om rids (Tinglysningsretten, 2021b)

[11] Lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love, LOV nr 80 af 24/01/2017

Et eksempel på hvordan et tinglysningsrids kan se ud, ses herunder på figur 3



Figur 3: Eksempel på tinglysningsrids, fra sag i LE34

Ejeren af den afgivende ejendom skal ligeledes skrive under på værdierklæring med cpr-underskrift, at arealet udgår af pantet. Værdierklæringen tinglyses på adkomstdokumentet.

Herudover kan Tinglysningsretten forlange, jf. TL § 21, stk. 2, en attest med den geografiske udstrækning af de på ejendommen tinglyste servitutter og hvilke af grundstykkerne servitutterne påhviler, før en arealoverførsel kan gennemførers ved tinglysning af skøder på de enkelte ejerlejligheder.

Hvis der på modtagerejendommen findes rettigheder, der skal respekteres, skal der ske en respektpåtegning, så panthavere kan få prioritetsstilling ift. pantsikkerheden. Hertil anvendes en kombinationspåtegning vedrørende hæftelser (Tinglysningsretten, 2021a, s.6).

Jf § 21. stk. 3, kan stk. 1 omgås, hvis den matrikulære ændring kan udføres uden fare for pantsikkerheden. Dette vurderes af Tinglysningsretten på baggrund af en uskadelighedserklæring.

7.1 Hvad omfatter uskadelighedserklæringen

Selvom man indberetter forholdene via en værdierklæring i dag, bliver uskadelighedserklæringen som term stadig anvendt i praksis. Vi anvender derfor ordet uskadelighedserklæring igennem projektet.

Efter indførelsen af tinglysningsløjfen i 2018 skal uskadelighedserklæringen sendes til Tinglysningsretten, således at de kan meddele GST, at ændringen kan tinglyses (Geodatastyrelsen, 2018, s.8). Ved kompetencefordelingen efter tinglysningsløjfens indførsel ophævede man ligeledes § 46, som gav GST mulighed for at give dispensation til (med ejendommens ejere og panthaveres accept) at anvende uskadelighedserklæring, selvom 5-årsreglen var gældende eller værdigrænsen var overskredet. Det er altså kun Tinglysningretten, der har den fulde kompetence til at vurdere, hvorvidt panthaveren skal tåle, at arealet udgår af pantet.

Uskadelighedserklæringen afgives gennem en værdierklæring, som er to-delt. Uskadelighedserklæringen består af en landinspektørerklæring iht. tinglysningsbekenftgørelsens § 43, stk. 1, nr. 2, litra a-e [12]. Erklæringen vedhæftes her beregninger ang. adkomst og pant. Eftersom arealoverførslen går fra én adkomsthaver til en anden, skal der beregnes for, om araloverførslen kan ske uden tinglysning af skøde. Tinglysningsretten kan jf. § 42 i tinglysningsbekendtgørelsen tillade at et areal overføres uden tinglysning af skøde, hvis værdien af det overførte areal ikke overstiger 50.000 kr ift. den seneste offentliggjorte vurdering. Herved bliver ændringen blot noteret på modtagerejendommen, mens selve værdierklæringen anmeldes på den afgivende ejendoms adkomstdokument (Tinglysningsretten, 2021a, s. 2-3).

Værdierklæringen blev indført i medfør af tinglysningssløjfen, hvoraf ejerens underskrift sammen med landinspektørerklæringen godkender at de i § 43 gældende regler overholdes. Herunder skal køber ligeledes underskrive værdierklæringen. Det er oftest bemyndiget til bestyrelsen at afgive denne underskrift i henhold til normalvedtægtens § 4, stk. 2, pkt. 2[13], hvis forslaget tilsluttes af 2/3 af ejerne i foreningen ved generalforsamling. Værdierklæringen skal indeholde oplysninger om det overdragne areals størrelse og delnr. som landinspektøren har tildelt i den matrikulære sag, samt vedhæftes et rids. Ved denne erklæring kan der kun anmeldes ét areal. Ergo skal der flere værdierklæringer til, hvis sagen omhandler flere del-arealer (Tinglysningsretten, 2021a, s. 3).

Af landinspektørerklæringen skal fremgå jf. tinglysningsbekendtgørelsens § 43, stk. 1, nr. 2, litra a-e (Justitsministeriet, 2018), at den matrikulære ændring ikke er til fare for pantsikkerheden og at der tages hensyn til ejendommens fortsatte funktionalitet og anvendelse. Værdien af det inddragede areal må jf. § 43, stk. 1, nr. 1, ikke overstige 2 pct. af den seneste offentlige vurdering og må maksimalt udgøre 125.000 kr. Ydermere må ændringen kun lede til en ubetydelig formindskelse af ejendomsværdien, som beregnes med udgangspunkt i det vægtede areal (offentlige vurdering).

Ved offentlige ejendomsvurderinger tages der udgangspunkt i en række fastsatte normer for forskellige typer af arealer, som vægter arealerne forskelligt. Hvis et hus f.eks. består af 100 kvadratermeter boligareal, som er godkendt til boligformål samt 60 kvadratmeter kælder, som ikke er godkendt til boligformål, er der tale om to forskellige procentsatser, som ganges på de to arealer. Det samlede areal til udregningen vil derfor være 124 kvadratmeter ved det vægtede areal (Vurderingstyrelsen, 2020b). Kvadratmeterprisen bliver derudover også vurderet på baggrund af forskellige parametre, herunder den generelle pris set ift. lokalområdet som derefter justeres af indsamlet referencedata. Parametrene går f.eks. på opførelsesår, byg-

[12]Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom), 30.2018 nr. 607
[13]BEK nr 1738 af 29/11/2020, Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger

ningens materialer og opvarmingsform, afstande til hav, motorvej, offentlig transport mv. (Vurderingstyrelsen, 2020a).

Landinspektøren skal derudover undersøge om der inden for de seneste 5 år er udført matrikulære ændringer ved brug af uskadelighedserklæringen. 5-års fristen beskytter pantsikkerheden, så ejendomsværdien ikke falder ved flere ændringer uden panthaverens samtykke. Førhen ajourførte GST et Excel-ark, hvori SFE-numre fremgik for de ejendomme, hvor uskadelighedserklæring var anvendt. Dette ark bliver ikke længere opdateret efter kompetenceskiftet til Tinlysningsretten, hvorfor man nu kan finde oplysninger om dette i Tingbogen. Slutteligt må det udskilte areal ikke indeholde bygninger eller kun bygninger med ubetydelig værdi; gør sig dog ikke gældende ved ejerlejligheder vedrørende inddragelse af fællesarealer.

I praksis vil det efter tinglysningsløjfen foregå således, at landinspektøren tinglyser værdierklæringen på afgivende ejendoms adkomstdokument inden sagen sendes til GST. Herefter registrerer Tinglysningsretten værdierklæringen men behandler den ikke yderligere. Når landinspektøren har indsendt sagen til GST (ERPO) og GST har vurderet sagen jf. gældende regler i udstykningslovens (§§ 18-20 og § 25) og om andre matrikulære sager er igangværende for ejendommen, underettes Tinglysningsretten til foreløbig registrering i tingbogen. Tinglysningsretten undersøger herefter to ting, om arealoverførslen kan ske uden brug af nyt skøde og om der evt. skal se relaksationspåtegning. Derfor vedhæftes der, som tidligere beskrevet, beregninger for disse to forhold. Såfremt alle forhold er iagttaget og håndteret, kan ændringen endeligt registreres i matriklen. Er der forhold, der er til hinder for registreringen, afviser Tinglysningsretten sagen, hvorefter landinspektøren har fem dage til at få afhandlet hindringerne og genanmodet Tinglysningsretten om at behandle sagen (Geodatastyrelsen, 2020, afs.1.4.1).

Er der andre muligheder for rekvirenten?
Jf. § 4, stk. 2, pkt. 3 i Bekendtgørelsen om normalvedtægt for ejerforeninger, kan en eksklusiv brugs-/benyttelsesret kun vedtages, hvis 2/3 af ejerne i foreningen efter antal og fordelingstal tilslutter sig beslutningen. Førnævnte er tilfældet, hvis den eksklusive brugs-/benyttelsesret til fællesejendom i form af leje eller brug af f.eks. kælderrum, parkeringsplads eller loftrum skal gælde i mere end fem år (Transport- og Boligministeriet, 2020). Herved får ejeren samme særbenyttelse over arealet, dog uden at eje det pågældende areal.

7.2 Omkostninger ved hhv. uskadelighedserklæring og relaksation

I det følgende afsnit bliver omkostningerne ifm. de to sagsgange præsenteret med udgangspunkt i gebyrer og afgifter.

Når der skal tages stilling til, om et areal af en ejendom kan udgå af pantet, medfølger der gebyrer for den proces, det er at få oprettet den matrikulære ændring og tinglyst rettigheden. I gennemgangen af de omkostninger der udgør de to sagsgange, er selve ekspeditionstiden hos landinspektøren ikke inkluderet, da det er varierende fra firma til firma og dermed ikke vil give mening at generalisere. Ligeledes er det valgt ikke at medtage ekspeditionsgebyrer fra panthavere, GST og Tinglysningsretten, da det også kan variere alt efter sagens omfang.

Gebyrer og afgifter for henholdsvis arealoverførsel og tinglysning af diverse ændringer kan dog fastlægges. Differencen mellem de to sagsgange ses derfor kun ud fra et gebyr/afgiftsperspektiv. Eftersom sagsekspeditionerne også tilægges yderligere omkostninger for service, viser denne mindre undersøgelser af priserne ikke et fyldestgørende billede af, hvad sagsgangene koster, men giver blot et overblik over, hvad der findes af gebyrer ifm. relaksation og påtegning af pantebreve hos panthaveren, samt gebyrerne ved tinglysning af rettigheden.

Af figur 4 fremgår der en entydig ramme for, hvad det koster at få påtegnet en relaksation af realkreditforeningerne samt påtegnet pantebrevet med restgælden. Dertil skal betales en tinglysningsafgift, så panthaverens rettighed sikres i prioritetsstillingen.

Realkreditforening	Relaksation	Påtegning af pantebreve
Totalkredit	kr 2.000,00	kr 2.000,00
Nykredit	kr 2.000,00	kr 2.000,00
Nordea kredit	kr 3.000,00	kr 2.300,00
Jyske Realkredit	kr 2.500,00	kr 1.000,00
Realkredit Danmark	kr 2.500,00	kr 1.000,00

Figur 4: Gebyrer vedrørende relaksation og påtegning af pantebreve hos forskellige realkreditinstitutter.

Af Tinglysningsafgiftslovens[14] § 5a, stk. 7, beregnes afgiften med udgangspunkt i de fastsatte regler jf. § 5a, stk. 1. Heraf består afgiften af et grundbeløb på 1.730 kr. og 1,45 % af det pantssikrede beløb.

Såfremt værdien af arealet, der overføres, overstiger maksgrænsen på 50.000 kr., skal et skøde tinglyses, hvoraf endnu en afgift medfølger. Jf. Tinglysningsafgiftslovens § 4, består afgiften af et grundbeløb på 1.750 kr. og 0,6 % af ejerskiftesummen. Ejerskiftesummen fremgår af købsaftalen.

GST's registrering af ændringen koster 690 kr. ved arealoverførsel til ejerlejligheder. Hertil kan tilføjes afgiften på 345 kr., da fordelingstallet muligvis skal ændres i sådanne sager (Geodatastyrelsen, 2021, s. 2). Dette er dog en fast afgift, da den vedrører begge sagsgange. Herudover kan der også forekomme respektpåtegning, hvis modtagerejendommen indeholder andre rettigheder. Førhen har denne handling været afgiftsfri, men i 2019 bortfaldt dette og et grundbeløb på 1.640 kr. blev indført.

Vedrørende uskadelighedserklæring er der to elementer, der skal betales afgift for ved tinglysning. Skødet som nævnt for oven men også værdierklæringen, som skal tinglyses på adkomstdokumenteret på den afgivende ejendom. For ejerlejligheder betyder dette, at værdierklæringen skal tinglyses på samtlige adkomstdokumenter, der er i ejendommen (samtlige særejendomme). For dette betales et grundbeløb på 1.750 kr. jf. Tinglysningsafgiftslovens § 7.

[14]LBK nr. 1083 af 22/06/2020, Tinglysningsafgiftsloven

I figur 5 fremgår de to sagsganges omkostninger med udgangspunkt i grundbeløbene. Procentsatserne er ikke taget med, da det varierer efter ejerefskiftesummen og det pantsikrede beløb.

Afgifter vedr. Panthaver	Uskadelighedserklæring	Relaksation
Pantebrevspåtegning		kr 1.660,00
Relaksation		kr 2.400,00
Afgifter vedr. tinglysning		
Værdierklæring	kr 1.750,00	kr 1.750,00
Skødeafgift	kr 1.750,00	kr 1.750,00
Tinglysning af pantebrev		kr 1.730,00
Respektpåtegning		kr 1.640,00
Afgifter vedr. GST		
Arealoverførsel	kr 690,00	kr 690,00
Ændring af fordelingstal	kr 345,00	kr 345,00
Ialt	kr 4.535,00	kr 10.235,00

Figur 5: Sammenligning af sagsgangenes omkostninger ift. grundbeløb, egen produktion

Det er tydeligt at brugen af uskadelighedserklæringen vil forekomme noget billigere, end hvis rekvirenten skal igennem en relaksationsproces. Ved at undgå relaksation, undgår ejeren herudover at skulle betale et ekstraordinært afdrag på lånet, som pantsætter indgår med panthaveren i de fleste tilfælde.

Man kan forestille sig et scenarie, hvor ejendommen består af mange ejerlejligheder. Her vil rekvirenten have svært ved at holde udgifterne nede, hvis der er anvendt en uskadelighedserklæring på ejendommen inden for de seneste fem år. Relaksationsprocessen kan være en bekostelig affære og kan i visse tilfælde ende med, at rekvirenten dropper sagen, da der er for mange enheder, aktører og gebyrer, der skal tages højde for.

Den tidligere § 46 i Tinglysningsbekendtgørelsen gav landinspektørerne mulighed for at begrunde, at det var forsvarligt at anvende en uskadelighedserklæring, selvom 5 års karantænen ikke var ophørt. Efter paragraffen er blevet ophævet, har de ikke længere en retlig mulighed for at argumentere for en dispensation fra bestemmelserne i § 43, som det førhen var tilfældet. Der er altså dele af den nuværende model, der ikke passer til små matrikulære ændringer, når det omhandler ejerlejligheder.

7.3 Interessenter

I det følgende afsnit klarlægges problemfeltets aktører gennem en interessentanalyse som introducerer de aktører, der er relevante at medtage i projektet. Analysen skal give et overblik over problemfeltets overordnede aktører, samt have fokus på at skabe en strategi for hvilke aktører, der skal interviewes først.

Interessentanalysen skal give projektet en klar indikation på, hvad de enkelte aktører har

af interesse for problemfeltet, hvordan det belyste problemfelt influerer dem. Afsnittet vil desuden styrke vores indsamling af empiri til hovedanalysen, da det vil forbedre og supplere spørgsmålene, der skal udarbejdes til interviewene.

I metodologiafsnittet bliver kategoriseringsmetoden af aktørerne nærmere beskrevet ift., hvilke typer aktørerne kan inddeles i. Der tages udgangpunkt i tre begreber; power, legitimacy og urgency (se afsnit 13). Kategoriseringen af aktørerne skal belyse, hvordan aktørerne influerer hinanden, og hvad det kan have af betydning for problemfeltet. Interessenterne er udvalgt på baggrund af kendskab til områdets interaktioner i den praktiserende del af sagsgangen, som er beskrevet i afsnit 7. Interessenterne udgør derfor Geodatastyrelsen (GST), Tinglysningsretten, de praktiserende landinspektører, realkreditinstitutterne og ejer(en/ne).

Interessentanalysen bidrager herudover til, at der kan dannes en strategi for, i hvilken rækkefølge aktørerne skal kontaktes og interviewes. Således kan vi få mest muligt ud af vores interviews med aktørerne i hovedanalysen, da det ene interview kan bidrage med nye spørgsmål til den næste aktør, der interviewes. Det kan f.eks. tænkes, at det vil være bedre at interviewe landinspektørerne inden Tinglysningsretten, da der ud fra deres oplevelser i praksis kunne dannes yderligere spørgsmål eller nye synspunkter, som kan inddrages ved interviewet med Tinglysningsretten.

GST
GST er matrikelmyndgiheden, der registrerer de matrikulære ændringer i matriklen. Som tidligere beskrevet er det GST's ansvar gennem tinglysningssløjfen at høre Tinglysningsretten, hvorvidt ændringen kan tinglyses, før de kan lave en endelig registrering. GST er en interessent, da de ønsker at opnå et så nøjagtig matrikelregister som muligt. Derudover har de ikke yderligere indflydelse på selve vurderingen ift. § 43 i Tinglysningsbekendtgørelsen, hvorfor det ift. projektet ikke er nødvendigt at tage kontakt til dem. De skal dog stadig nævnes som en af interessenterne, da problemfeltet godt kan føre til et upræcist matrikelregister. Selvom GST kun står for vurderingen af den matrikulære ændring, er de stadig en autoritet, hvis man tager udgangspunkt i tinglysningssløjfens interne sammenspil. GST kategoriseres dermed som en "dominant aktør", da de er en udøvende myndighed, som har en generel interesse, der ønskes varetaget (se figur 6).

Tinglysningsretten
Tinglysningsretten undersøger, om de matrikulære sager kan tinglyses, med det formål at andres rettigheder ikke skal gå tabt ved ændringen. Ved arealoverførsel af fællesarealer har de dermed en direkte indflydelse på det endelige resultat af sagen og skal derfor medtages som interessent. Tinglysningsretten er interessante at have med i undersøgelsen, da de som domstol skal følge lovgivningens nuværende regler for brugen af uskadelighedserklæring for at vurdere sagen. Det er et faktum, at Tinglysningsretten ikke kan dispensere fra bestemmelserne i § 43, da der ikke er nogen dispensationshjemmel, hvorfor reglerne kun kan ændres ved en lovændring. Derfor kan det være interessant at spørge Tinglysningsretten om, hvad de reelt beskytter med uskadelighedsbegrebet, set ift. andre aktørers holdninger vedr. fællesarealet. Som domstol skal Tinglysningsretten vurdere ejerlejlighedsændringen jf. Tinglysningsbekendtgørelsens § 43 og de har dermed en afgørende rolle i sagens fremgang. Da de som domstol udøver en normativ magtposition, og samtidig sikrer panthavernes pantsikkerhed,

kategoriseres Tinglysningsretten som en ”dangerous aktør” (Se figur 6).

Ejeren
Ejeren er en selvskrevet interessent, da det er personen, som rekvirerer landinspektøren for at opfylde sit ønske. Ejerens interesse i at få ønsket opfyldt må dog holdes op imod, hvor dyr ændringen kan ende med at blive. Hvor høj en værdi, de tillæger det inddragede areal ift. sagens omkostninger, kan være et interessant element at fokusere på for at undersøge, om der er en øvre grænse for omkostninger ift. ønsket om inddragelsen af arealet. Ejeren kategoriseres som en ”dependent aktør”, da de er afhængige af landinspektørens ekspertise for at få deres ønske opfyldt. Herudover er ejeren også påvirket af et tidsaspekt, da det tænkes at ejeren ønsker opgaven løst inden for en rimlig tid (se figur 6).

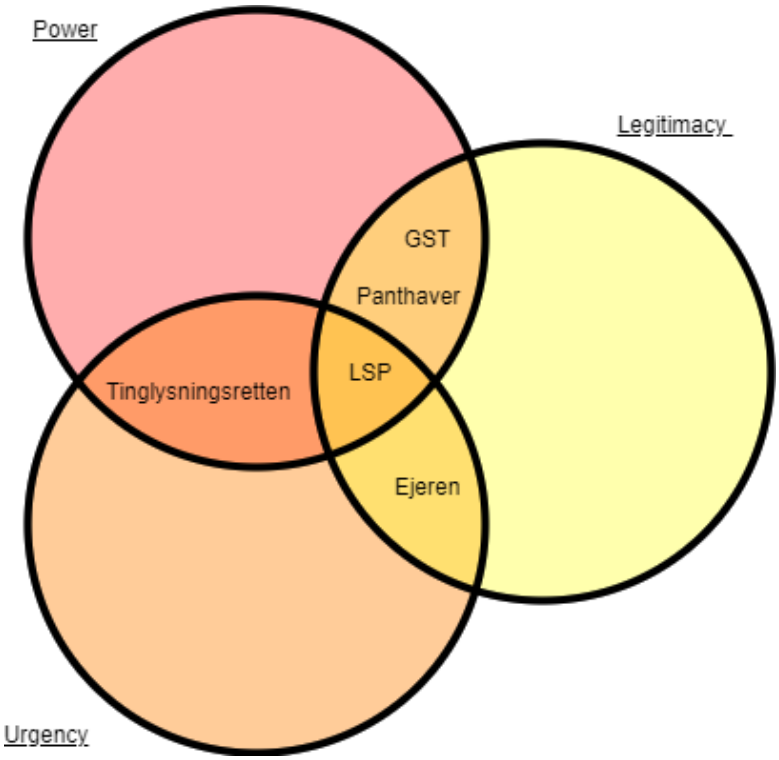
Landinspektøren
Landinspektøren er centralt placeret i sagsgangen, da han/hun ikke alene undersøger, om sagen overholder de gældende regler men også er hovedaktøren, der sikrer, at ændringen ved senere gennemgang hos Tinglysningsretten er indberettet med de korrekte dokumenter til den endelige tinglysning. Landinspektøren er bindeleddet mellem ejeren, GST, Tinglysningsretten og panthaveren. Det udgør en masse interaktioner, som må betyde at praksis kan fortælle om flere eksempler på, hvordan sager vedr. fællesarealer håndteres. Landinspektørerne må dermed høres ift. de erfaringer, de har gjort sig. Udover arbejdsfordelingen må landinspektøren også have en økonomisk interesse i at få undersøgt problemfeltet, da de heller ikke ønsker, at kunden dropper sagen grundet et langt og dyrt sagsforløb. Landinspektøren er, med baggrund i det ovenstående, kategoriseret som en ”definitive aktør”, da alle aktører er afhængige af landinspektørens ekspertise på området (se figur 6).

Realkreditinstitutterne
Panthaveren har en rettighed i det pantsatte og har dermed også interesse i at beskytte sin pantsikkerhed. Hvor stor en interesse og værdi, panthaverne tilegner fællesarealer, vil derfor være interessant at undersøge. Hvis de f.eks. ikke har stor interesse i fællesarealer og mener, at det kun er særejendommen, der har betydning for deres pantsikkerhed, kunne man evt. fremsætte det for Tinglysningsretten. Som rettighedshaver til pantet er panthaverne kategoriseret som en ”dominant aktør”, da de er påtaleberettiget, såfremt ejerlejlighedsændringen er betydelig for pantsikkerheden (se figur 6).

	Landinspektør (LSP)	Panthaver	Ejer	Tinglysningsretten (TLR)	GST
Ønske	- Opfylde Ejers Ønske. - Tjene et honorar.	Bevare pantsikkerheden i lejligheden.	Få inddraget fællesarealet til sin ejerlejlighed.	At bevare rettighedshavers sikkerhed.	- 1:1 forhold mellem matriklen og det faktiske. - Vigtig ift. vurderingssystemet.
Rolle	- Indsamle informationer til GST og TLR. - Rådgiver for kunden.	Give samtykke til at arealet udgår af pantet; hvis relaksation.	- Bestille opgaven. - Afgive erklæring. - Droppe sagen.	Vurdere om arealet kan udgå af pantet jf. TLB § 43.	Vurdere om sagen kan registreres jf. Udstykningslovens §§ 18-20 og § 25.
Kausalitet	- Kan miste kunden og sit honorar. - Have svært ved at give et tilbud.	- Sikkerhed gives hvis der skal relakseres. - Sikkerhed mindskes; hvis uskadelighedserklæring.	For dyre sagsomkostninger kan sætte en stopper for ønsket.	Kan kun komme med en reel vurdering, hvis LSP's oplysninger er i orden.	- Matrikelkortet kan risikere at blive upræcist. - Har indflydelse på den offentlig vurdering.
Indflydelse	Indflydelse på sagens fakta, skal sikre at alt er undersøgt ift. § 43.	Jf. TL § 37, stk.2, er panthaveren påtaleberettiget hvis der sker ændringer i ejendommen.	Kan afgøre om sagen skal droppes eller fortsætte.	På sagens udfald - Godkend. - Afvis: Ekspeditionstiden øges.	Har ingen indflydelse for værdierklæringen. Kun ift. den matrikulære ændring der skal registreres.
Michell's stakeholder kategorier	Definitiv: - Honorar. - Leverandør af oplysninger til Tinglysningsretten. - Rådgiver: Styre slagets gang. - Erstatningspligtig.	Dominant: - Påtaleret over særejendommen. - Pantsikkerhed. - Afhængig af LSP's oplysninger.	Dependent: - Landinspektørens rådgivning. - Panthavers accept. - Værdierklæring. - Omkostninger. - Afgørelse fra TLR.	Dangerous: - Beslutningskompetence. - Varetagelse af rettighedshavers interesser. - Afhængig af LSP's oplysninger.	Dominant: - Beslutningskompetence. - Lovmæssig varetagelse af Matriklen. - Afhængig af LSP's oplysninger.

Figur 6: Skematisk opsætning af de forskellige aktører ift. beskrivelserne, egen produktion

På baggrund af beskrivelserne og den skematiske opsætning kan aktørernes samspil illustreres ved R. K. Mitchells stakeholder-typologi, som ses herunder (se figur 7).



Figur 7: Identifikationer for de enkelte aktører med udgangspunkt i Mitchells stakeholdermodel, egen produktion

Strategisk fremgang til hovedanalysen
En tiltænkt interviewstrategi kunne være, at tage kontakt til landinspektørerne som det første, da de er bindeledet mellem aktørerne og derfor tiltænkes at kunne give mange oplysninger om sagsgangen, som vi på nuværende tidspunkt ikke selv har erfaring med. At interviewe landinspektørerne først vil derfor kunne give yderligere viden, som kan drøftes med de resterende aktører.

Om det er ejerne eller panthaverne, der skal kontaktes som de næste, menes ikke at have den store betydning for udfaldet, da de kun kan udtale sig om sin egen del af problemfeltet.

Panthaverne skal interviewes før Tinglysningsretten i håbet om, at der vil komme input til, hvad der kan gøres anderledes. Efterfølgende kan der med Tinglysningsretten spørges ind til, hvad de ser af muligheder for ændring af loven.

Tinglysningsretten beskytter panthavers sikkerhed, men hvor ligger panthavernes interesse egentlig og føler de at deres pantsikkerhed forsvinder, når en del af fællesarealet udgår af deres pant? Dette er interessante iagttagelser at få klarlagt inden Tinglysningsretten skal interviewes.

$$Landinspektren \rightarrow ejeren \rightarrow panthaveren \rightarrow Tinglysningsretten$$

8 Delkonklusion på foranalysen

Her delkonkluderes på foranalysen, hvilket fører til dette projekts endelige problemformulering. Foranalysen har undersøgt problemfeltet, som blev fastsat i den initierende problemstilling. Problemstillingen lød således: ***Hvad kan være skyld i at inddragelse af fællesarealer til eksisterende ejerlejligheder er problemfyldt, hvilke aktører interagerer i sagen og hvilke sagsomkostninger skal man tage højde for?***

I foranalysen er problemstillingen undersøgt nærmere gennem en historisk analyse, begrebsforståelse, en økonomisk sammenligning mellem de to sagsgange og en interessentanalyse.

I den historiske analyse blev det afklaret, at uskadelighedserklæringen med tiden er blevet anvendt i større omfang end først tiltænkt, samt at bestemmelserne i Tinglysningslovens § 43 er regler, der oprigtigt kun gjaldt for jordstykker, hvorfor man henover tid har overført reglerne direkte fra jordstykker til ejerlejligheder. Der har derfor aldrig været specifikke regler, der taget højde for de specifikke situationer, der kan opstå ved ejerlejlighedssager. Dette kan være problematisk, da man møder andre udfordringer ved ejerlejlighedssager end ved matrikulære sager, der vedrører jordstykker. Ydermere har landinspektøren siden 1993 haft en fast rolle i at undersøge forholdene omkring uskadelighed. Dette kan betyde, at branchen gennem tiden har gjort sig erfaringer med, hvordan uskadelighed skal vurderes og dermed også ses som en vigtig aktør ift. projektets søgen efter, at problematisere de nuværende forhold.

Gennem begrebsforståelsen af relaksationsprocessen og uskadelighedserklæringen blev en overordnet forståelse af sagsgangenes enheder klarlagt. Hvor der ved relaksation skal indsamles adskillige panthaveres samtykke og tinglyses for forskellige påtegninger, er der væsenlige besparelser for rekvirenten, hvis relaksation kan undgås for samtlige/de fleste lejligheder i ejendommen. Til videre analyser og interviews med aktørerne vil den indsamlede viden omkring relaksation og uskadelighedserklæring blive udnyttet.

Analysen af gebyrerne viste en klar fordel ves at anvende uskadelighedserklæringen, da der er flere tusinde kroner til forskel. Hvad rekvirenten synes, der er økonomisk acceptabelt ift. at gå videre med sagen, kan derfor også have noget at sige ift., om modellen er fleksibel nok, da de betaler regningen i sidste ende.

I interessentanalysen er aktørernes positioner klarlagt ift., hvordan de er afhængige af hinanden, og hvor deres interesser ligger i det undersøgte problemfelt. På baggrund af aktøranalysen blev en strategisk fremgang for interaktionen med aktørerne dannet, som senere skal anvendes, når der skal indsamles empiri.

9 Problemformulering

I foranalysen blev en deskriptiv undersøgelse af problemfeltets historik, juridiske bestemmelser og omkostninger foretaget. I foranalysen fandt vi frem til, at de gældende regler for uskadelighed er blevet direkte overført fra regelsættet omhandlende jordstykker, hvilket kan have en effekt på den nuværende praksis, da ejerlejlighedssager kan indebære andre situationer, end tilfældet er ved jordstykker. I et forsøg på at problematisere disse situationer, må der i projektet undersøges cases, der kan belyse problemerne. Eftersom Tinglysningsbekendtgørelsens § 43 har til formål at sikre panthaverne, skal panthaverne adspørges, hvordan de vurderer fællesarealet, og om de mener, at fællesarealet har en reel betydning for pantsikkerheden. Med udgangspunkt i foranalysens konklusion lyder projektets problemformulering således:

Hvordan oplever landinspektørbranchen den nuværende praksis ved inddragelse af fællesarealer til ejerlejligheder, når der anvendes uskadelighedserklæring, og hvad har fællesarealer af betydning for pantsikkerheden?

1. I hvilke scenarier oplever landinspektørbranchen udfordringer, når der anvendes uskadelighedserklæring ved ejerlejlighedsændringer?
2. Hvilken holdning har kreditinstitutterne vedrørende fællesarealer og stemmer denne holdning overens med, hvad der beskyttes gennem lovgivningen?

Del II

Metodologi

10 Dobbeltobektivitet

I forsøget på at forholde sig objektive igennem projektet må det klarlægges, hvilken baggrund forskerne bag projektet har, så læsere af denne rapport kan forholde sig til indholdet ift., hvem der har skrevet den. I videnskabsteoriafsnittet 4 præsenteres to videnskabelige tilgange; fænomenologi og socialkonstruktivisme. Begge videnskabsteorier beror sig på at kende til sin egen forforståelse og baggrund (at sætte sig selv i parentes og dobbeltobjektivitet), når der skal indsamles empiri. Derfor vil dette afsnit kort præsentere forskerne ift. deres baggrund og deres tilknytning til projektemnet.

Forskerne bag dette projekt er studerende på kandidaten "Land Management", som er en overbygning på bacheloruddannelsen "Landinspektørvidenskab". Der ligger derfor en naturlig interesse i at undersøge et problemfelt, som hidrører branchens arbejdsområde og som branchen finder udfordrende. Med udgangspunkt i dette har forskerne tilegnet sig projektets emne gennem landinspektørfirmaet LE34, hvorfor det må overvejes, at landinspektørerne som aktør kan have stor interesse og stærke holdninger. Her er det vigtigt, at forskerne på trods af deres studie ikke vægter branchens holdninger højere.

Herudover skal det nævnes, at forskerne ingen personlige erfaringer har, når det gælder køb, salg eller ændring af fast ejendom, hvorfor det er et helt nyt emne, hvor forskerne skal være åbne over for flere indgangsvinkler til problemfeltet. Ikke at have en holdning/kendskab til emnet fra start kan her være en fordel, da forskerne bearbejder området helt fra bunden uden forudindtagethed. Den manglende erfaring på området kan være en ulempe, da forskerne herved kan være mere tilbøjelige til at danne holdninger ud fra aktørernes udsagn, da der ikke er personlige erfaringer, man kan holde det op imod.

10.1 Etiske overvejelser

I forbindelse med tilblivelsen af denne rapport har der været flere etiske spørgsmål, som gruppen var nødt til at tage stilling til. Projektet bearbejder et område, hvor personhenvisende oplysninger optræder i de fleste dokumenter, hvorfor GDPR-reglerne må følges her. Derudover er der udført interviews, hvor der skal sikres en retfærdig fremstilling af den interviewede, som udtaler sig om sit fagområde og evt. andre aktører eller fagfæller.

De fleste hensyn ift. GDPR-reglerne er taget ifm. casene og bilagene dertil. Her er al personhenvisende information overstreget, så det ikke er muligt at knytte den enkelte case til specifikke personer. De geografiske forhold i casene er beskrevet i forhold til byen eller området, hvorfor det vil kræve lokalt kendskab at finde den eksakte vej og lokation.

Interviewene, der er udført, har også medført en del overvejelser, når det handler om at

behandle andre folks udsagn og skulle citere dem i rapporten. Vi har i forbindelse med interviewene sikret os at den interviewede havde mulighed for at få spørgsmålene på forhånd, hvis det var ønsket. Derudover har vi i begyndelsen af hvert interview, som i disse tilfælde er afholdt online, sikret os accept på optagelse af interviewet til senere transskription. Transskriptionen har sikret os det fulde udbytte af interviewet og samtidig sikret, at den interviewede har fået mulighed for at gennemlæse transskription og give accept til, at vi kan citere dem for det nedskrevne.

11 Analysedesign

I følgende afsnit vil projektets struktur blive uddybet. Projektstrukturen vil blive visualiseret gennem et analysedesign for både foranalysen og hovedanalysen (se figur 8 og 9).

Til projektets struktur har vi valgt at anvende ABC-modellen. Projektet udgør to delprojekter; en foranalyse og en hovedanalyse, med et samlet metodologiafsnit. For at forstå problemfeltet og klarlægge vigtige begreber valgte vi at dele projektet op i to dele, således at problemfeltet først identificeres for derefter at dykke yderligere ned i et specifikt område af problemfeltet gennem et forskningsspørgsmål. ABC-modellen vises i fem farver, heraf udgør blå: indledning, grøn: analyse, orange: konklusion, rød: metode og gul: videnskabsteori (se figur 8).

ABC-modellen tager udgangspunkt i en tredeling af strukturen, herunder en indledning, en beskrivende/analyserende del og en konklusion. Indledningen sætter analysen i kontekst til det undersøgte og skal begrunde projektets formål (Aunsborg m.fl., 2012, s. 8). Problemformuleringen vil derfor fremgå i indledningen, så der kan trækkes direkte forståelse til konklusionen. Indledningen skal overordnet set svare på "de tre Hv'er"; hvad, hvorfor og hvordan. Vi har dog valgt at ændre ABC-modellens struktur ifm. metodeafsnittets (hvordan) placering i rapporten og det indledende. I stedet for at have et metodeafsnit i hvert delprojekt, bliver foranalysens og hovedanalysens metodeafsnit samlet i ét kapitel lige efter problemformuleringen. Herudover indledes der ikke på ny til hovedanalysen. Her vil indledningen tage udgangspunkt i delkonklusionen på foranalysen og problemformuleringen (Se figur 8). Indledningen i rapporten vil dermed svare på, hvad der undersøges og hvorfor, men ikke hvordan; det forklares i dette kapitel.

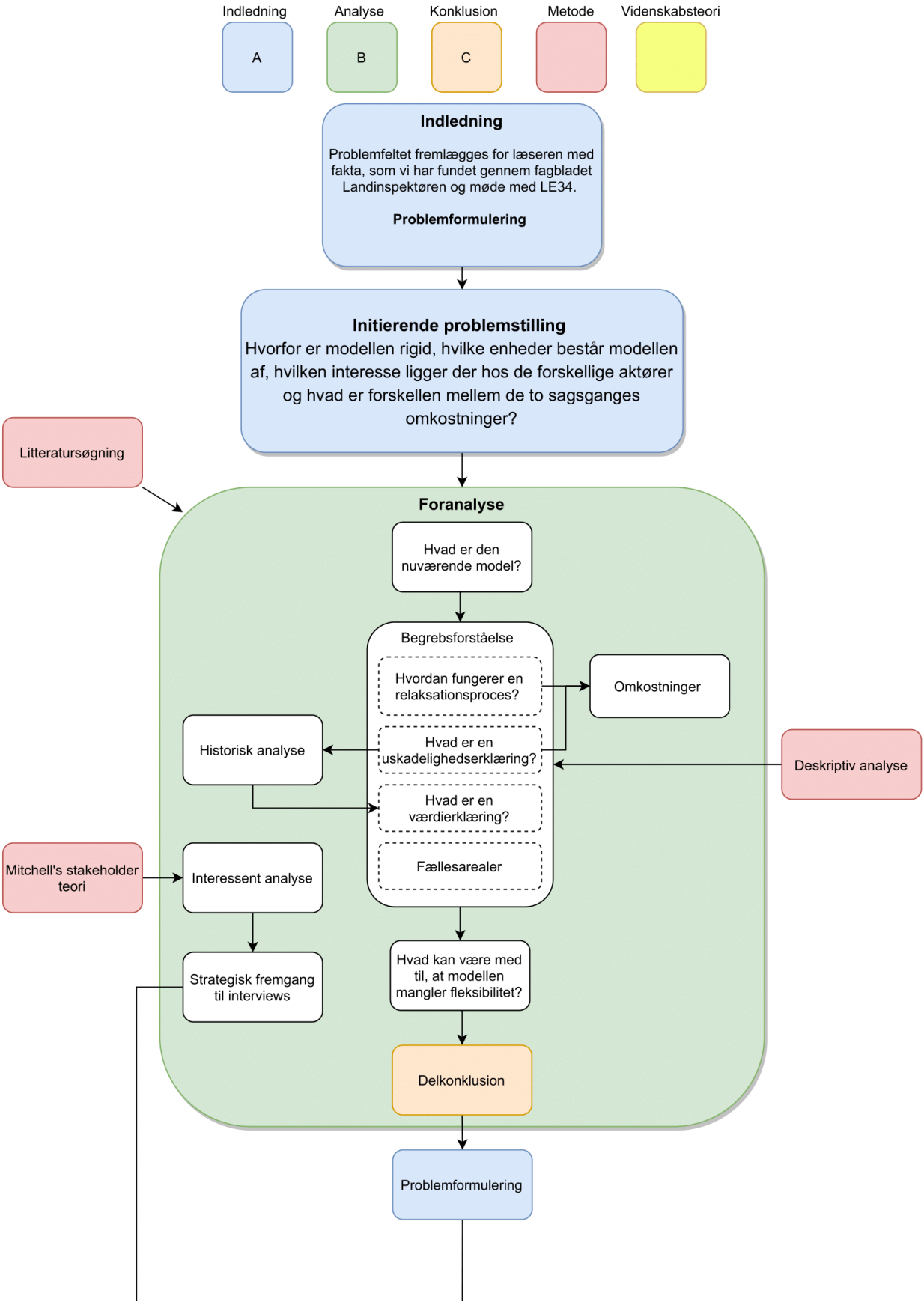
Eftersom projektet er opdelt er der til foranalysen udformet en initierende problemstilling, der skal identificere problemfeltet (se figur 8). Som det fremgår af figuren, giver indledningen de overordnede rammer og tanker for, hvad den initierende problemstilling skal indeholde. Problemstillingen udgør herved selve foranalysens struktur i sætningsform.

Foranalysen søger at beskrive, hvad den nuværende sagsgang indebærer gennem begrebsforståelse. Under begrebsforståelsen klarlægges relaksationsprocessen, uskadelighedserklæring/værdierklæring og fællesarealet. Relaksation og uskadelighedserklæringen samt fællesarealer præsenteres ved et begrebsforståelses-afsnit, så der dannes en referenceramme, hvori projektgruppen kan undersøge problemfeltet yderligere. Når der skal udføres interviews med fagfolk og offentlige instanser, skal fagbegreber og processer være på plads, så eventuelle misforståelser begrænses. Herudover er begrebsforståelsen essentiel for at kunne arbejde på

et dybere plan med emnet.

Som en tilkobling til begrebsforståelsen blev uskadelighedserklæringens historiske udvikling belyst for at beskrive, hvad anordningen har været anvendt til, og hvad den anvendes til i dag. Hvis der f.eks. skal udtænkes nye anordninger til at smidiggøre en proces, er baggrundviden for uskadelighedserklæringens egenskab og aktørernes indspil vigtige at have for øje. Det bidrog den historiske gennemgang med, så man ikke kommer med idéer, der tidligere har været anvendt og/eller foreslået.

Belysningen af det økonomiske aspekt beskrives, da problemfeltet vedrører et generelt og reelt spørgsmål om penge. Omkostningsanalysen giver et overblik over, hvor dyrt det kan blive for ejeren, hvis samtlige ejerlejligheder skal relakseres. Analysen belyser derved endnu et aspekt af, hvad en manglende fleksibilitet kan betyde for rekvirenten. Muligheden for at lave en deskriptiv analyse af gebyrer og afgifter, kom sig af begrebsforståelsen af relaksationsprocessen og uskadelighedserklæringen, da kendskabet til begreberne også medførte viden omkring hvilke dele, der skal betales gebyr for. Omkostningerne er en faktor som er væsentlig at præsentere, da det omhandlende problemfelt foregår mellem rekvirenten, der skal betale, og dem, der skal udføre ændringerne, påtegningerne og lysningen m.v. Det sidste, der søges belyst i foranalysen, er interessenterne. Da det i begrebsforståelsen blev klarlagt, at mange aktører deltager i sagsgangen, har en interessentanalyse haft formålet at introducere de adskillige aktører og deres interaktion med problemfeltet. Interessentanalysen anvendes derudover også til at skabe en strategisk fremgang til de interviews, som foretages i hovedanalysen.

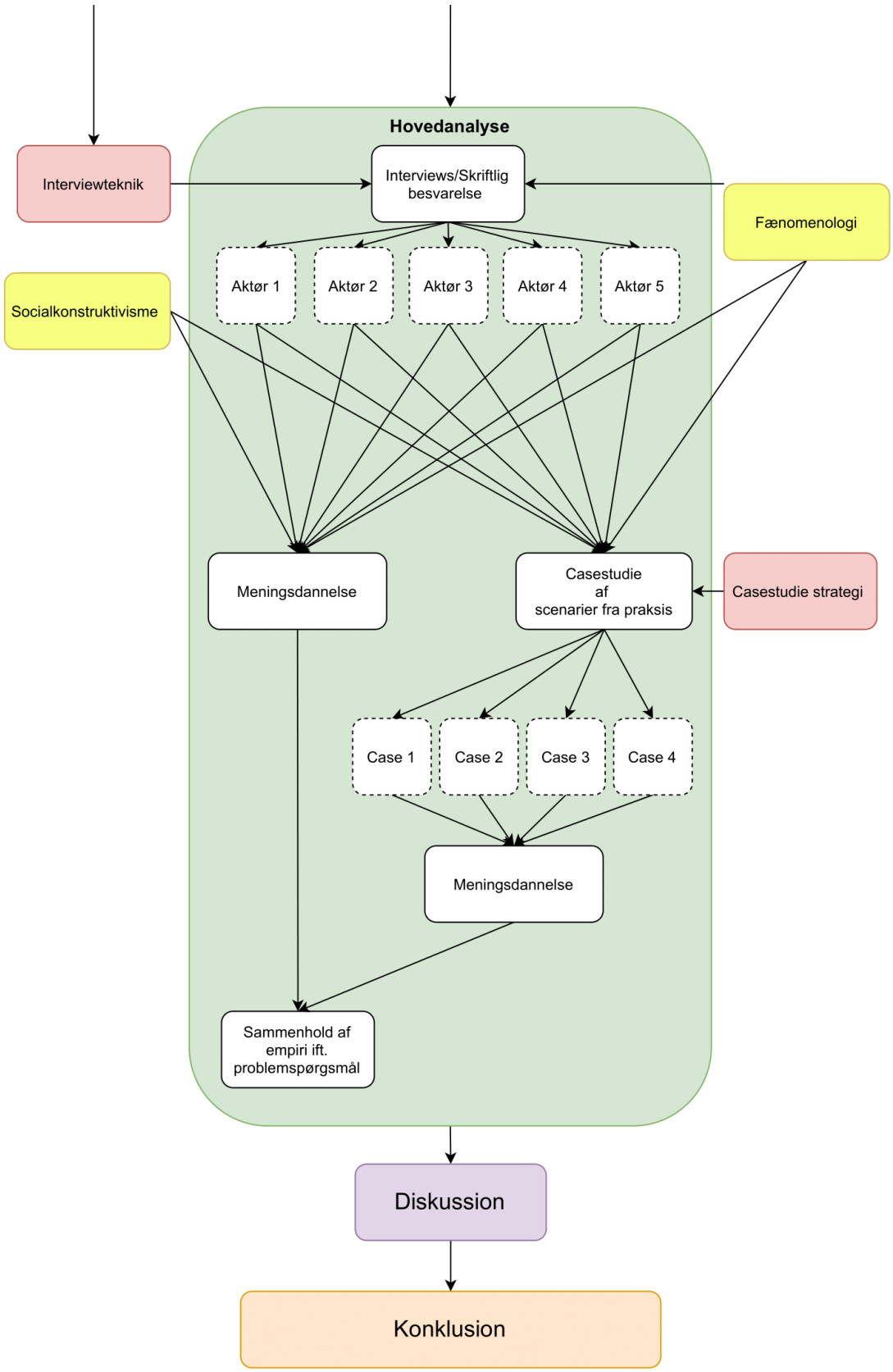


Figur 8: Visualisering af foranalysens struktur, egen produktion

Af figur 8 fremgår hovedanalysens opsætning. Hovedanalysen starter med at præsentere et casestudie af fire forskellige scenarier, som er indsamlet gennem de udførte interviews. Casene anvendes til at belyse, hvordan fænomenet foregår i praksis, heraf med fokus på at belyse fleksibiliteten i regelsættet og det som reglerne reelt beskytter.

Til at analysere de respektive cases anvendes projektgruppens egen strategiske fremgang, som er beskrevet i afsnit 12.3. Når de forskellige cases er analyseret, dannes der ligeledes en pointe ud fra det præsenterede, som senere bliver sammenført med afsnittet "Branchens opfattelse af problemfeltet" (16). I casene vil der blive præsenteret tidligere kendelser, som har haft betydning for casen, og som forklarer den tidligere retspraksis. Casestudiet udgør første del til besvarelse af problemformuleringens første underspørgsmål.

Dernæst præsenteres projektgruppens interviews med de respektive aktører. Hertil anvendes den beskrevne interviewteknik (se afsnit 12.2) til udførelse af interviewene, som belyses af den fænomenologiske tilgang, der er beskrevet i afsnit 4.1. Fra alle interviewene skabes der meningsdannelse pba. udtalelser, så der sidenhen kan skabes en generel struktur af fænomenet. Herudover bliver meningsdannelsen udført med et socialkonstruktivistisk syn på de meningsdannelser, der skabes. Analysen af empirien indsamlet ved interview udgør heraf anden del til at besvare problemformuleringens første underspørgsmål.



Figur 9: Visualisering af hovedanalysens struktur, egen produktion

12 Indsamling af empiri

I de følgende afsnit vil metoderne, der anvendes til at indsamle empiri, blive beskrevet. Herunder indgår litteratursøgning, interviewmetode og casestudie.

12.1 Litteratursøgning

I søgen på ny viden kan man søge mange steder og ende med at bruge meget tid på at skulle fremfinde relevant litteratur, der kan bidrage til at, at man kan svare på sin problemformulering.

Derfor blev der til litteratursøgningen opstillet et skema med tre overemner; hvilken viden søger vi?, hvilke søgeredskaber anvendes? og hvad kan vi finde? Spørgsmålene gav en vejledende hjælp til at identificere, hvad der skulle fremsøges, hvordan det skulle fremsøges og hvad søgningen kunne resultere i. I nedenstående skema, figur 10, fremgår de overvejelser, de tre spørgsmål har givet anledning til.

Hvilken viden søger vi?	Hvilke søgeredskaber anvendes?	Hvad kan vi finde?
• Definitioner	• Google, Karnov	• Definitioner på begreber, der sikrer en overordnet forståelse af de bestemmelser projektet vedrører.
• Love • Bekendtgørelser • Forarbejder • Vejledninger	• Retsinformation	• Lovbestemmelser, der sætter rammen for problemfeltets opståen og evt. løsning.
• Høringer	• Høringsportalen	• Høringer hvori aktørernes holdninger fremgår.
• Historiske lovbestemmelser	• Folketingstidende	• Forståelse for, hvorfor loven er blevet ændret til det den indebærer i dag ift. uskadelighedserklæring.
Videnskabelige artikler	AAU projektdatabase, AAU primo	Viden om problemfeltet og evt. henvisninger til andre kilder.
• Relevante artikler • Fagblade	• Google • Landinspektøren	• Mulige synsvinkler på problemfeltet, som kan være med til at argumentere og underbygge projektets validitet ift. praksis.
• Videnskabelige metoder • Videnskabsteorier	• AAU-bibliotek • Bibliotek.dk	• Fagbøger om mulige metoder, der sikrer evidensbaseret empiri. • Fagbøger der belyser forskellige referencerammer, som projektet kan tilgås med, samt bliver vurderet ud fra.

Figur 10: Skematisk oversigt over litteratursøgning, egen produktion

Hvilken viden søger vi? udspringer sig naturligt af projektets initierende problemstilling og vores videnskabelige tilgang til projektet. Af dette felt fremgår derfor emner som definitioner, videnskabelige metoder, historiske ændringer mv.

Det var vigtigt, at foranalysen omhandlede, hvordan reglerne for uskadelighedserklæringen har ændret sig gennem tiden, og hvorfor de har ændret sig, så vi fik skabt en forståelse for den nuværende situation. Samtidig skulle de nuværende problemstillinger også behandles, hvilket ligger til grund for at medtage fagblade og relevante artikler, hvori praksis debatteres.

Lovgivning indebærer mange begreber, som kræver en definition før man kan sætte sig ind i, hvad det betyder ifm. en lovbestemmelse. Det gjaldt f.eks. fællesarealer og værdierklæring (uskadelighedserklæring), som var vigtige begreber at få afklaret.

Til fremsøgningen af definitioner anvendte vi ordinære søgeredskaber såsom Google. Google er et opslagsværk til at finde relaterede kilder, hjemmesider og henvisninger, hvor definitioner kan findes; her bruges bl.a. *søgeurdtryk: related, define, intitle, intext* (Det Kongelige bibliotek, 2021). Søgeudtrykkene sikrer, at man kan søge mere specifikt efter det man leder efter og dermed spare tid. Ved at anvende søgeudtrykket *intext: uskadelighedserklæring* fandt vi artikler fra fagbladet Landinspektøren. Brugen af forskellige søgeudstryk er vigtig, da vi f.eks. ikke kom frem til samme resultat ved brug af *intitle: uskadelighedserklæring*. Dette kommer sig af, at Google her tager udgangspunkt i, hvad titlen fremgår som i søgningen, og ikke hvad artiklen hedder i bladet. I dette tilfælde hed Google-linket: ”Vis fil inspektøren ”, hvilket var en pdf-version af Landinspektøren fra 2019. Artiklen var altså ikke blevet fundet, hvis vi ikke havde brugt forskellige søgeudtryk.

Til alle de retlige dokumenter er hovedsageligt anvendt søgeredskabet ”Retsinformation”, da alle love og bekendtgørelser fremgår af denne hjemmeside. På Retsinformation kan man dog ikke finde forarbejderne til de respektive love, hvorfor ”Folketingstidende” er anvendt til at fremfinde disse. Karnov er et opslagsværk, men må ikke betragtes som den sande kilde at henvise til, hvorfor den blot er anvendt til at fremfinde relevante dokumenter i et historisk henseende.

For at undersøge om der var andre videnskabelige undersøgelser af problemfeltet, gjorde vi brug af AAU’s projektdatabase, hvoraf vi fremfandt et studie fra 2015 omkring uskadelighedserklæringen af Casper Aagaard Madsen. Studiet af uskadelighedserklæringen fra 2015 bidrog med opdagelser ift. Tinglysningsrettens praksis samt hvilke emner, der skulle spørges ind til ved interviewet med Tinglysningsretten.

Litteratursøgningen har til projektet sikret, at vi har overvejet vores tilgang til indsamlingen af empirien.

12.2 Interviewmetode

Afsnittet beskriver metoden og dens anvendelse i forbindelse med interviewene, som er udført i projektet. Interviewene er afholdt online grundet den nuværende situation og ikke ansigt til ansigt, som størstedelen af tidligere interviews. Nedenfor beskrives forarbejdet, selve udførelsen og den efterfølgende behandling af de udførte interviews.

Den valgte metode, der anvendes i projekt, tager udgangspunkt i Steinar Kvale og Svend Brinkmanns bog "Interview: Introduktion til et håndværk" (Kvale og Brinkmann, 2009). Denne bog er udgangspunktet for planlægningen og udførelsen af interviewene. Der er i forhold til hvert enkelt interview taget stilling til, hvilke metoder der er anvendelige i forhold til det enkelte interviews formål.

Formålet med interviewene er bl.a. at tilegne os viden omkring processen vedr. inddragelse af fællesarealer i praksis fra fagfolk og institutioner, som arbejder med det dagligt. Vi ønsker input fra alle involverede i processen, hvorfor vi både vil interviewe landinspektører, Realkreditrådet, ejerforeninger, Tinglysningsretten og panthavere. Dermed håber vi at kunne opnå brugbar viden og erfaringer, der kan være med til at klarlægge processen og interessenternes holdninger.

Indgangsvinklen afhænger af det enkelte interview, hvorfor de tilrettelægges, så det er optimalt for både den interviewede og projektgruppens udbytte. I visse tilfælde har vi primært afklarende spørgsmål, der skal bidrage til forståelsen af processen, hvorfor det vil blive et meget faktuelt interview med en overvægt af lukkede spørgsmål.

Til de interviews, hvor vi ønsker en blanding af uddybninger på praktiske eller procesuelle spørgsmål og et indblik i den interviewedes holdning til processen og dokumentationen, som den er nu, er der taget udgangspunkt i en semi-struktureret interviewmetode. Dette gøres for at sikre at vi får besvaret de praktiske spørgsmål, men at vi samtidig sørger for, at der er mulighed for yderligere uddybning fra de interviewede både i forhold til det stillede spørgsmål eller en uforudset tangent. Det giver mulighed for at opnå ny viden eller nye indgangsvinkler, der ikke var overvejet af projektgruppen på forhånd. Havde vi valgt at anvende en ustruktureret fremgang, havde hensigten i stedet været at få synsvinkler på problemfeltet, foruden at have undersøgt det nærmere. Ligeledes ville en struktureret interview, kun give os svar på det som vi mener er relevant for undersøgelsen, hvilket ikke er særlig fænomenologisk set ift. at sætte sin egen forforståelse i parentes.

Til det semi-struktureret interview, udformes en interviewguide, hvoraf den fænomenologiske tankegang tydeligt vil fremgå ved søgen på at få problemfeltet beskrevet ud fra subjektets synsvinkel. Dette kommer til udtryk i spørgsmålene, som søger at få subjektet til at komme med livsverdensnære beskrivelser (Brinkmann og Tanggaard, 2020, s. 53). Forskningspørgsmålet skal afklare et fænomen og dets sammenhænge, mens interviewspørgsmålene søger at beskrive fænomenet. Interviewguidens funktion er derfor at gøre forskningsspørgsmålet mere mundret og modtageligt for den interviewede (Brinkmann og Tanggaard, 2020, s. 46). Interviewguiden kan ses i (appendix A.1.

Interviewguiden indledes med en introduktion til den interviewede, hvor der bydes velkom-

men i et forsøg på at skabe en let og god stemning. Det er vigtigt at alle parter føler sig trygge og tilpasse under interviewet. Tiden, hvori projektet er udarbejdet, gør det nødvendigt at afholde interviews online. Derfor sikres det, at den interviewede er indforstået med, at der optages lyd, som senere kan anvendes sammen med referatet, når interviewet skal bearbejdes og transskriberes. For at sikre forståelse og aflæsning af f.eks. mimik noteres dette i referatet, da man ikke kan tyde det ud fra lydoptagelsen. Lydoptagelsen sikrer desuden, at interviewet kan transskriberes ordret, så referatet kan fokusere på de små nuancer i samtalen, som ikke fremgår af optagelsen.

De første spørgsmål til interviewet forholder sig indledende og starte derfor med en blød åbning til problemfeltet. Derfor starter vi ud med at spørge ind til interviewpersonens baggrund i branchen. Dernæst for at komme ind på problemfeltet, tager vi en ledende rolle, hvoraf vi gerne vil have interviewpersonen til at beskrive en situation der beskriver fænomenet som vi undersøger. Dette gør vi med spørgmål som *"Kan du fortælle os om en situation hvor du oplevede..."* (se bilag x).

Når der stilles et indledende spørgsmål, sørger vi for at vise den interviewede interesse, enten med opfølgende spørgmål der spørger direkte ind til det sagte eller nikke og "mhmmm" for at få den interviewede til at tale videre (Brinkmann og Tanggaard, 2020, s.48). I sær her i corona-tiden, bliver vi nødt til at vise at vi er tilstedeværende, da det er svære at opnå gennem onlineopkald eller telefonopkald.

Hvis der kommer nogle interessante informationer, bruger vi mere specificerede spørgsmål så som *hvad gjorde du(subjektet) så, hvad resulterede det i bagefter mv.*.

For at også få konkrete svar på vores tiltænkte spørgsmål, sørger vi for at have strukturerede spørgsmål såsom "nu vil jeg gerne tage et andet emne op... eller jeg vil gerne vende tilbage til..". Dette er nødvendigt at have klar, såfremt den interviewede begynder at gå ud af en tangent der ikke vedrører vores problemfelt.

Vi sikrer os, at de interviewede bliver tilbudt at læse referatet og transskriberingen igennem, for at sikre at de ikke føler sig fejlciteret, misforstået eller lignende i forbindelse med deres deltagelse og udtalelser. Desuden vil de interviewede blive tilbudt at få tilsendt rapporten til slut, som tak for deres deltagelse.

12.3 Casestudie

Casestudierne skal være med til at gøre opdagelserne fra interviewene repræsentative. Casestudiet kan tilføje ny viden, som ikke er dokumenteret og derved ikke kan findes gennem litteratursøgningen.

Til analysen af de respektive cases valgte projektgruppen at udforme deres egen strategiske fremgang ift., hvordan casene skulle præsenteres for læseren og hvilke informationer, der skulle medtages, for at casens pointe blev fremhævet. Casen skal bidrage med reel praktisk viden og erfaring, som kan holdes op imod den resterende indsamlede empiri. For hver case er følgende to trin derfor en guideline for, hvordan casene er beskrevet i rapporten:

1. Scenariet beskrives ift. hvilken ejerlejlighedsændring det omhandler. Heraf informationer om tidsaspektet på projektet, hvor stor ejendommen er ift. enheder samt fremvise nødvendige dokumenter for at vise læseren hvor i scenariet, der fremtræder et problem.
2. Der delkonkluderes på, hvad scenariets pointe er, hvilket senere benyttes i den samlede analyse af meningsenhederne fra interviewene. Her vil casene tilføje en praktisk viden til meningsenhederne og derved indgå som en del af beskrivelsen af fænomenets generelle struktur.

13 Stakeholdermetode

I det følgende afsnit vil blive forklaret, hvordan vi har forholdt os til Ronald K. Mitchell's teori om stakeholders, og hvilke stakeholder-identifikationer der findes.

Stakeholders findes alle steder. Hvis man laver et projekt, der tager udgangspunkt i virkeligheden og dennes problemer vil der være én eller flere personer eller organisationer, som har interesse i og bliver påvirket af dit arbejde. Formålet med stakeholderanalysen er at finde de stakeholders som påvirker eller bliver påvirket af projektet. Derfor er første skridt at finde ud af, hvilke stakeholders der er tale om, så det derefter er muligt kortlægge deres positioner.

Metoden baserer sig ofte på dokumenthøst, interviews og observationer. I dette tilfælde har det primært været baseret på interviews med stakeholders, men også dokumenthøst og erfaring fra praksis har bidraget.

Metoden tager udgangspunkt i et Venn-diagram, hvori stakeholderne placeres alt efter deres position i forhold til projektet. Venn-diagrammet består af tre overlappende cirkler, der beskriver stakeholders efter henholdsvis "power", "legitimacy" og "urgency", som det ses på figur 11.

Power

Der er to grundbeskrivelser, af hvad "power" er, som beskriver fænomenet på to forskellige måder. Max Weber beskriver det som muligheden for - i et socialt forhold - at den ene part kan trumfe sin vilje igennem på trods af modstand fra den anden part (Mitchell m.fl., 1997, s. 865). Her beskrives "power" som en truende størrelse, hvormed man kan gennemtrumfe handlinger og valg, selvom den anden part gør aktiv modstand.
En anden beskrivelse af "power" er tilvejebragt af Jeffrey Pfeffer, der udlægger det som et socialt forhold, hvor aktør A er i stand til at få aktør B til at gøre noget, som B ellers ikke ville have gjort (Mitchell m.fl., 1997, s. 865).
Uanset hvilken definition man anvender, er der tale om en situation, hvor den ene part er i stand til at få sine ønsker opfyldt.

Ovenstående beskriver den overordnede forståelse af "power", hvor Amitai Etzioni udvider begrebet og beskriver de forskellige typer "power". Han beskriver tre typer "power":
Tvang - som bl.a. indebærer udøvelse af fysisk vold og lign.
Utilitaristisk - som indebærer finansiel og materiel udøvelse.
Normativ - som er symbolsk udøvelse som bunder i f.eks. omdømme eller stilling i hierarkiet.

Legitimacy

Begrebet ”legitimacy” ville man oversætte til det danske ”legitimitet”, som dækker over det, at noget er legitimt. Det vil sige, at en aktør handler i overensstemmelse med det socialt accepterede og følger uskrevne moralske spilleregler. Derfor kan der godt være tale om illegitimitet, selvom der handles indenfor gældende lovgivning - et eksempel kunne være tobaksindustrien, der selvom de handler legalt kan anses som illegitim, da de sælger et skadeligt produkt og delvist retter deres reklamer og produkter mod unge mennesker, hvilket de fleste ikke synes er i orden.

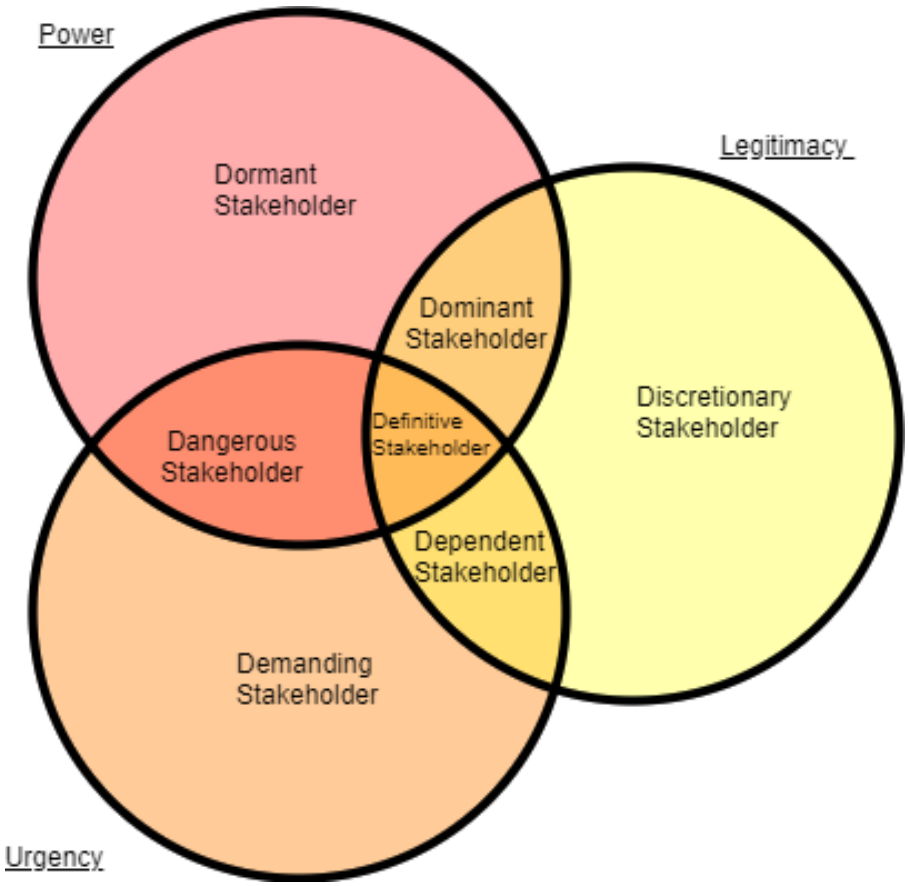
Max Weber beskriver, hvordan ”legitimacy” og ”power” tilsammen kan skabe autoritet. I dette tilfælde er der tale om en stakeholder, som vil kræve opmærksomhed, som det også ses hvis både ”legitimacy” og ”urgency” er til stede. Hvis ”legitimacy” eksisterer på egen hånd er det dog svært at argumentere for, at stakeholderen kræver opmærksomhed (Mitchell m.fl., 1997, s. 866).

”Legitimacys” tilknytning til ”power” beskriver en måde at udøve magt på. Derfor beskrives brugen af illegitim magt også som en stakket frist, fordi det oftest går sådan, at dem der anvender magt, som strider imod den generelle opfattelse af ordentlig adfærd, vil miste magten på et tidspunkt (Mitchell m.fl., 1997, s. 866).

Aktører der hører til positioner hvori legitimacy indgår, vil der være noget på spil i form af et ønske. Med udgangspunkt i problemfeltet kunne det her være panthaveren der gerne vil bevare sin pantsikkerhed og ejeren der ønsker at opnå særeje over et stykke af fællesejendommen.

Urgency

Mens ”power” og ”legitimacy” er gør det muligt at forholde sig til stakeholdernes position, magt og interesser, er ”urgency” med til at fastsætte mængden af opmærksomhed, og hastigheden hvormed den skal gives, til den enkelte stakeholder. ”Urgency” fungerer som et værktøj, der gør det muligt at gå fra en statisk stakeholderanalyse til en dynamisk udgave af selvsamme (Mitchell m.fl., 1997, s. 867).
For at der kan være tale om ”urgency” skal der være to faktorer til stede i det sociale forhold; et begrænset tidsaspekt og en vis vigtighed af forholdet eller resultatet. Med tilstedeværelsen af disse to elementer er der tale om en ”demanding” stakeholder, hvor der både er tale om en vigtig relation og en tidsbegrænsing på aktion (Mitchell m.fl., 1997, s. 867).



Figur 11: Ronald K. Mitchell's stakeholder identifikationer (Mitchell m.fl., 1997, s. 874), egen produktion

De tre identifikationer bliver yderligere inddelt alt efter, hvorvidt en stakeholder kun indtager én position, eller om stakeholderen indtager to eller alle tre positioner.

Del III

Hovedanalyse

Det følgende kapitel indeholder et casestudie af flere scenarier med inddragelse af fællesarealer, samt en analyse af empirien fra interviewene, hvoraf der først forklares, hvorfor aktørerne bliver adspurgt de forskellige spørgsmål, og hvordan spørgsmålene tager udgangspunkt i problemformuleringen. Casene vil blive sammenholdt med besvarelserne fra landinspektørerne, Finans Danmark og panthaverne.

14 Casestudier af forskellige scenarier

Det følgende kapitel vil belyse cases, som hidrører forskellige udfordringer ved inddragelse af fællesarealer. De cases, der tages udgangspunkt i, er indsamlet gennem interviewene med landinspektørerne. Hver case bliver introduceret med en kort beskrivelse af, hvad sagen omhandler. Derefter bliver aktuelle dokumenter fremvist, hvor udfordringerne klarlægges. Casestudiet udgør første del til besvarelse af problemformuleringens første underspørgsmål: I hvilke scenarier oplever landinspektørbranchen udfordringer, når der anvendes uskadelighedserklæring ved ejerlejlighedsændringer?

Casestudiet indeholder fire scenarier, som berører forskellige problematikker ved inddragelse af fællesarealer:

- Case 1: Boligareal vægtes højest?
- Case 2: Mangel på bagatelgrænse?
- Case 3: Merværdi er da et plus?
- Case 4: Er 2% nok?

14.1 Case 1: Boligareal vægtes højest?

Den følgende case er fra 2014 og omhandler derfor de tidligere regler for uskadelighedserklæringen. Casen er medtaget, da det belyser den manglende fleksibilitet, man oplever i praksis til stadighed. Først i 2017 bliver det indskrevet i Tinglysningsloven, at §§ 21-22 også gælder for ejerlejligheder. Herunder bliver reglerne for jordstykker direkte overført til ejerlejlighedsområdet.

14.1.1 Beskrivelse af case 1

Case 1 omhandler en ejerlejlighedsejendom bestående af 11 ejerlejligheder, hvoraf ejeren er lejlighed nr. 11, ønsker at indrage ejendommens tagetage til henholdvis ejerens eksisterende lejlighed nr. 11 og til etablering af en ny ejerlejlighed til beboelse; herefter udgør ejendommen 12 lejligheder. Lejlighed nr. 11 får tilført i alt 87 kvm så lejligheden samletset udgør 195

kvm, mens der inddrages 200 kvm fællesareal til den nye ejerlejlighed. Nedenfor på figur 12 præsenteres bygningen.

Figur 12: Skråfoto af bygning som case 1 beskriver, hvoraf der ses en tydelig ændring af tagetagen ift. resten af ejendommens tagkonstruktion, billedet er fra 23/06/2019 fra SDFE Skråfoto (Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, 2021)

I medfør af ejerlejlighedsændringen og nyopdelingen, ændres fordelingstallet fra 1680 til 1848. Køberen (ejer af nr. 11) indgår et vederlag på 1 mio. kr, som ved generalforsamlingen vedtages at skulle benyttes til renovering af ejendommens tag, hvorunder vedtages også salget af fællesarealet og dermed udgør som en gyldig beslutning med et flertal i afstemningen (se bilag 20.2.1, markeret med grønt). Dette fremgår ikke tydeligt i generalforsamlingensreferatet som set med andre referater hvor det fremgår hvor mange af foreningens medlemmer der er repræsenteret til forsamlingen. Med en uddybning fra Lars Anton Jensen, skal dette ikke specifikt fremgå i referatet, da det jf. Tinglysningslovens § 10 står:

§ 10. Et privat dokument skal for at kunne tinglyses efter sit indhold gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom eller i et ejerpantebrev med pant i en bestemt fast ejendom og skal fremtræde som udstedt af den, der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over den pågældende ret, eller som udstedt med hans samtykke. - (Justitsministeriet, 2014).

Dette betyder, at det blot af referatet skal fremgå, at beslutningen er truffet i henhold til ejerforeningens vedtægt, da det af vedtægten vil fremgå, hvordan beslutningen kan vedtages.

Herudover har Tinglysningsretten ikke pligt til til at kontrollere enhver beslutnings gyldighed (Illum m.fl., 1994, s.227), hvorfor det er op til ejerforeningen at sørge for at beslutninger der tages ved generalforsamlingen er gyldig.

Ved tinglysningen af ejerlejlighedsændringen møder sagen dog modstand, da Tinglysningsretten vurderer, at det aftalte vederlag fordelt ud på de enkelte ejerlejligheder vil være for stor en afståelse til at kalde det en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Den nærmere begrundelse fremgår herunder.

"Uskadelighedsattesten kan ikke attesteres for ejerlejlighederne nr. 17, 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 20.2.2, s.2)

I landinspektørens beregningen af uskadelighed overgår samtlige lejligheders afståelse af værdi 2% grænsen jf. § 43 (se bilag 20.2.3); en grænse som på daværende tidspunkt ikke er gældene for ejerlejligheder. Dette fremhæver Tinglysningsretten også i deres kæremål til Vestre Landsret, hvori skrives - *"...antageligt bl.a. da et større antal ejerlejligheder ganget med de angivne beløbsgrænser ville kunne tillade uskadelighedsattest for værdier, der i sig selv ikke er ubetydelige.."* (se bilag 20.2.2, s. 2). Deres vurdering tager herudover også udgangspunkt i tidligere retspraksis, hvor der angiveligt er tre kendelser, hvor den enkelte lejligheds andel af det afståede areals værdi maksimalt udgjorde 30.000 kr. Her blev Tinglysningsretten bedt om at tiltræde uskadelighedserklæringen, da der blev afstået mindre end 2% af ejerlejlighedens areal og det udgjorde mindre end 30.000 kr. (se bilag 20.1.2). Med baggrund i kendelserne var en grænse blevet sat for overdragelse af fællesarealer.

Hvad der er værd at ligge mærke til er, at Tinglysningsretten argumenterer for, at man ikke anvender reglerne fra § 43, men samtidig refererer til kendelser, der faktisk tager udgangspunkt i § 43's ene regel om 2% grænsen. Disse tre kendelser er muligvis starten på Tinglysningsbekendtgørelsens § 43's indflydelse på ejerlejlighedsområdet.

Herudover skal det bemærkes at Tinglysningsretten forstår købesummen som en værdi, der vil fragå de andre enheder i ejendommen (se bilag 20.2.2, s. 2). Det vil sige, at ændringen vil føre til værdiforringelse af de andre ejeres lejligheder. Fællesarealet tillæges ergo en relativ værdi ift. den samlede værdisætningen af lejlighederne samt forventes at have ligeså stor udnyttelsesgrad for samtlige ejere i ejendommen.

Udnyttelsesgraden og Tinglysningsrettens holdning til købesummen må her kritiseres, da det er utænkeligt, at værdien for en ejer i stueetagen er ligeså stor som ejeren, der har en lejlighed under tagrummet, hvilket også begrunder udnyttelsesgraden ift. de resterende beboere i ejendommen. Dette bliver også pointeret ved en tidligere kendelse fra Vestre Landsret (se bilag 20.1.3, side 2 fremhævet med grønt), hvoraf købesummen antages som værende en

subjektiv værdi for, hvad arealet er værd for køberen.

Med hensyn til fællesarealets betydning ift. den samlede værdi af ejerlejligheden anvender Vestre Landsret i denne case tidligere retspraksis, hvori der står *"...at en ejerlejligheds værdi først og fremmest hidrører fra selve boligarealet og kun i begrænset omfang fra ejerlejlighedens andel i fællesarealet."* - (Se bilag 20.1.4, s. 3) Fællesarealet anses derfor ikke som noget, der udgør en betydelig andel i panthavernes pantsikkerhed.

I denne specifikke sag, var loftrummet ikke medtaget i det tinglyste areal eller registreret i BBR, hvorfor det ikke kan være medregnet i vurderingen af ejerlejlighederne og dermed heller ikke kan være til fare for pantsikkerheden ved frasalget, da ejerne i ejendommen reelt set ikke har nogen andel i det.

Slutteligt må der tillæges fokus på køberens og ejerforeningens supplerende kæreskrivelse til Vestre Landsret, hvoraf landinspektøren fremhæves som værende bundet af Landinspektørlovens klare retningslinjer om objektivitet og upartiskhed (se bilag 20.2.4, s.3). Landinspektøren har pligt til at udvise god landinspektørskik jf. Landinspektørlovens § 7 og må ikke udføre matrikulært arbejde, hvis der er væsentlig interesse i sagen, som kan medføre upartiskhed jf § 5.

Casen giver derfor et godt eksempel på at landinspektørens kompetencer ikke blot stoles på, men afprøves. Dette er som sådan ikke noget galt i, da der som hovedregel skal forhøres om påtaleberettigets accept ved ændringer, der kan influere deres investering i den faste ejendom. Dog må man anse landinspektøren som værende professionel og dermed forholde sig til det faktiske og ikke hvordan man kan snyde panthaverne. I denne case uddyber landinspektøren i uskadelighedserklæringen gennem flere følgepunkter, hvorfor ændringerne kan ske uden fare for pantsikkerheden, herunder begrundet med udgangspunkt i værdiforøgelse, ejerlejlighedernes primære værdikilde (boligarealet), samt uskadelighedsberegningen (se bilag 20.2.5, markeret med lilla og 20.2.3).

14.1.2 Case 1's pointe

I denne case fremtræder der to pointer, som kan medtages til videre analyse med den indsamlede empiri fra interviewene. Fællesarealets andel af ejerlejlighedens værdi og landinspektørens mulighed for at uddybe sin vurdering af uskadelighed.

Det er klart, at Tinglysningsrettens tidligere "skøn over regel"-praksis og uskadelighedserklæringen gav landinspektøren flere muligheder for at begrunde sin vurdering af uskadelighed, end der er mulighed for efter § 43 også er gældende for ejerlejlighederne og der ingen dispensationshjemmel er. Dette kan evt. hænge sammen med, at sagsgennemgangen for Tinglysningsretten er blevet mere automatiseret.

Selve fællesarealets værdi er ud fra denne case, og tilsyneladende andre sager, vurderet til at udgøre blot en brøkdel af, hvad der udgør ejerlejlighedens værdi. Der kan derfor stilles et overvejende spørgsmål; om der er grund til at skulle inddrage panthaverne ved sager om fællesarealer, når fællesarealet ved tidligere retspraksis er blevet anset som involveret i værdisætningen i "begrænset omfang".

14.2 Case 2: Mangel på bagatelgrænse?

Den følgende case er et eksempel fra Aalborg, som illustrerer, hvordan systemet ikke indeholder en bagatelgrænse, der kan sikre at små beløb, der ikke er til fare for pantesikkerheden, ikke sætter en stopper for processen.

14.2.1 Beskrivelse af case 2

Denne case er lokaliseret i Hasserishave i Aalborg. Her skal overføres 19 kvm fra ejendommens fællesrum til ejerlejlighed nr. 5, så denne ender med at udgøre 205 kvm. På figur 13 præsenteres ejendommen ved et skråfoto.

Figur 13: Skråfoto af ejendommen som case 2 beskriver, billedet er fra 28/02/2019 fra SDFE Skråfoto (Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, 2021)

En masse af lejlighederne er depoter og garager på mellem 7 og 33 kvm, som er vurderet meget lavt. Det resulterer i 15 ejerlejligheder, som alle beregnes til en relativ afståelse på mellem 6 og 7 % og som derfor overskrider de 2 %. De lavest vurderede lejligheder er vurderet til en værdi på 900 kr., hvorfor 60 kr. pant beregnes til at udgøre en fare for pantesikkerheden, da det overskrider grænsen på 2 %. Uskadelighedsberegningen kan ses i bilag 20.3.1.

På bilag 20.3.3 ses et ejerlejlighedskort, der tager udgangspunkt i lejlighed nr. 5, hvor ændringen finder sted. Desuden giver bilag 20.3.3 et overblik over kælder- og stueetgen, hvor der er

placeret depotrum. Det fremgår desuden af ejerlejlighedskortet, at depotrummene 3 og 4 er placeret i stueetagen, hvorfor de er vægtet med 100 % ift. til depotrummene i kælderen, som er vægtet med 25 %. Vægtningen resulterer i et forholdsmæssigt større fordelingstal, end tilfældet er ved de resterende depotrum. Vægtningen og anvendelsen af de forskellige enheder fremgår af bilag 20.3.2.

Sagen bliver afvist i første omgang, hvorefter tinglysningsdommeren bliver stillet spørgsmålet, om hvorvidt der ikke findes en bagatelgrænse. Til dette svarer tinglysningsdommeren, at Tinglysningsbekendtgørelsen ikke indeholder fravigelseshjemmel, og at der derfor kun kan gennemføres en ændring uden panthavernes relaksationssamtykke, hvis der foreligger en uskadelighedserklæring, som opfylder reglerne i Tinglysningsbekendtgørelsen (se bilag 20.3.4).

14.2.2 Case 2's pointe

Dette er et eksempel på et system, hvor det endelige svar udelukkende beror på tal og beregninger. I tilfældene med depoterne overskrides grænsen med mellem 60 og 1100 kr.
Desuden holdes pantet op imod den offentlige vurdering af lejlighederne, som i dette tilfælde er vurderet til mellem 900 og 17.300 kr.

Der er i systemet ingen mulighed for at gå ind og argumentere for, at pantesikkerheden ikke er i fare grundet 60 kr., og samtidig kan man i sagen se, at det er et gentagende tilfælde.

Ændringen, der skal foretages i lejlighed nr. 5, er på papiret en mindre ændring, der ikke bør resultere i de store udfordringer. I dette tilfælde er der dog ikke bare ét men 15 depotrum, der mere eller mindre spærrer for realiseringen af ændringen, da relaksation af samtlige enheder vil blive en bekosteligt affære.

14.3 Case 3: Merværdi er da et plus?

Den følgende case er også en nyere sag, som viser, hvordan de nuværende regler for uskadelighed ikke har mulighed for at tage højde for at ejerlejlighedsændringen reelt tilfører merværdi.

14.3.1 Beskrivelse af case 3

Sagen omhandler en ombygning i 2013 og de efterfølgende ændringer og berigtigelser. Denne case omhandler inddragelsen af 403 kvm kælderrum, som førhen tilhørte og var beliggende under ejerlejlighed nr. 1. Dette gøres for at egne ejerlejlighed nr. 1 i stueetagen til butiksareal ved at fylde kælderarealet og sænke stueetagen, så Netto-butikken i den tilgrænsende ejendom kan udvides (Se figur 14). Denne ændring er ikke en del af ansøgningen om en uskadelighedserklæring.

(a) Billede fra 2010 - før ændringen *(b) Billede fra 2014 - efter ændringen*

Figur 14: Billede af facaden fra før og efter ændringer blev til - billederne er fra Google Maps Streetview

Desuden sker følgende ændringer ifm. uskadelighedserklæringen:

- 2 bagtrapper og 2 mindre fællesrum er nedlagt i kælderen. De i alt 72 kvm er ligeligt fordelt med 8 kvm til hver ejerlejlighed. 22 kvm nedlagt kældergang og trappe udgår af ejendommen.
- Der er sket en udbygning af ejerlejlighed 1 på 17 kvm på fælles gårdareal og der er samtidig afstået 18 kvm til fællesrum.
- Et depotrum på 10 kvm tilhørende ejerlejlighed 9 nedlægges ifm. etablering af tagterrasse. Samtidig er der etableret 28 kvm hems, hvorfor ejerlejlighed 9 udvides med 18 kvm. Hemsens areal udgår ikke af fællesarealet, da arealet opstår, fordi ejerlejlighed 9 har loft til kip (Se bilag 20.4.1, her findes tinglysningsridset af kælderplanet).

Desuden bemærkes at der ikke er betalt vederlag ifm. ændringerne ligesom ejendommens fordelingstal fastholdes.

Sagsforløbet strækker sig indtil videre over mere end syv år, da det hele starter tilbage i 2013, hvor en landinspektør får sagen, men ikke lykkes med at få uskadelighedserklæringen godkendt. Sagen henlægges derefter til 2017, hvor LE34 får sagen, men endnu engang lykkes det ikke at få godkendt uskadelighedsattesten. I slutningen af 2019 lykkes det LE34 at få uskadelighedserklæringen igennem.

Ændringerne medfører for ejerlejlighed 1 en værdiforringelse, der overstiger 2 %, men her tages ikke hensyn til moderniseringen af ejerlejligheden og omdannelsen til butiksareal ifm. udvidelsen af Netto-butikken.

Ændringer medfører en værdiforringelse for ejerlejlighed 2-9, der ikke overstiger 2 %, hvorfor der søges om en uskadelighedserklæring for disse forhold. Værdiforringelsen ifølge beregninger tager ikke højde får tilførslen af 8 kvm særejet areal til udvidelse af hver ejerlejlighed. Nedlæggelsen af kældergang og trappe, samt inddragelsen af fælles gårdareal, forringer ikke funktionaliteten i ejendommen. Tilføjelsen af 18 kvm fælles adgangsareal betyder derimod, at der er etableret adgang til gården og parkeringspladser, hvilket har øget funktionaliteten efter ombygningen.

14.3.2 Case 3's pointe

Den centrale pointe i casen er, hvordan systemet ikke har mulighed for at tage højde for ændringer og ombygninger, der i sidste ende medfører en øget værdi for ejerlejligheden og/eller beboelsesejendommen. Værdiforringelsen for ændringerne, som er inkluderet i uskadelighedserklæringen, overskrider i dette tilfælde ikke 2 %, hvilket er heldigt, da der ikke tages højde for den forbedrede situation efter ombygningen. Effekten af manglen på hensyntagen til evt. merværdi ses i tilfælde som ejerlejlighed 1 i denne case. Her er tale om en ændring der på papiret og ifølge beregninger er til stor fare for pantesikkerheden, men i det endelige scenarie vil ejerlejligheden være moderniseret og bedre egnet som butiksareal, hvilket i realiteten vil øge dens værdi.

Denne case illustrerer desuden, hvordan et sagsforløb kan strække sig over en længere periode p.g.a. usikkerheden om, hvorvidt en uskadelighedserklæringen bliver godkendt. I dette tilfælde er uskadeligheden forsøgt første gang i 2013 og sagen kørte stadig i 2020.

Det er en svær sag for både ejerforeningen, ejerne og landsinspektøren. Dels er der den menneskelige side med frustrationer, udskudt realisering af ønsker og et langtrukkent sagsforløb. På den anden side er der også et økonomisk aspekt; ejerforeningen har flere gange betalt for at få en uskadelighedserklæring gennemført og landinspektørfirmaet har haft svært ved vide, hvor langstrakt et sagsforløb de står overfor og har dermed haft svært ved at få økonomien til at gå op.

14.4 Case 4: Er 2 % nok?

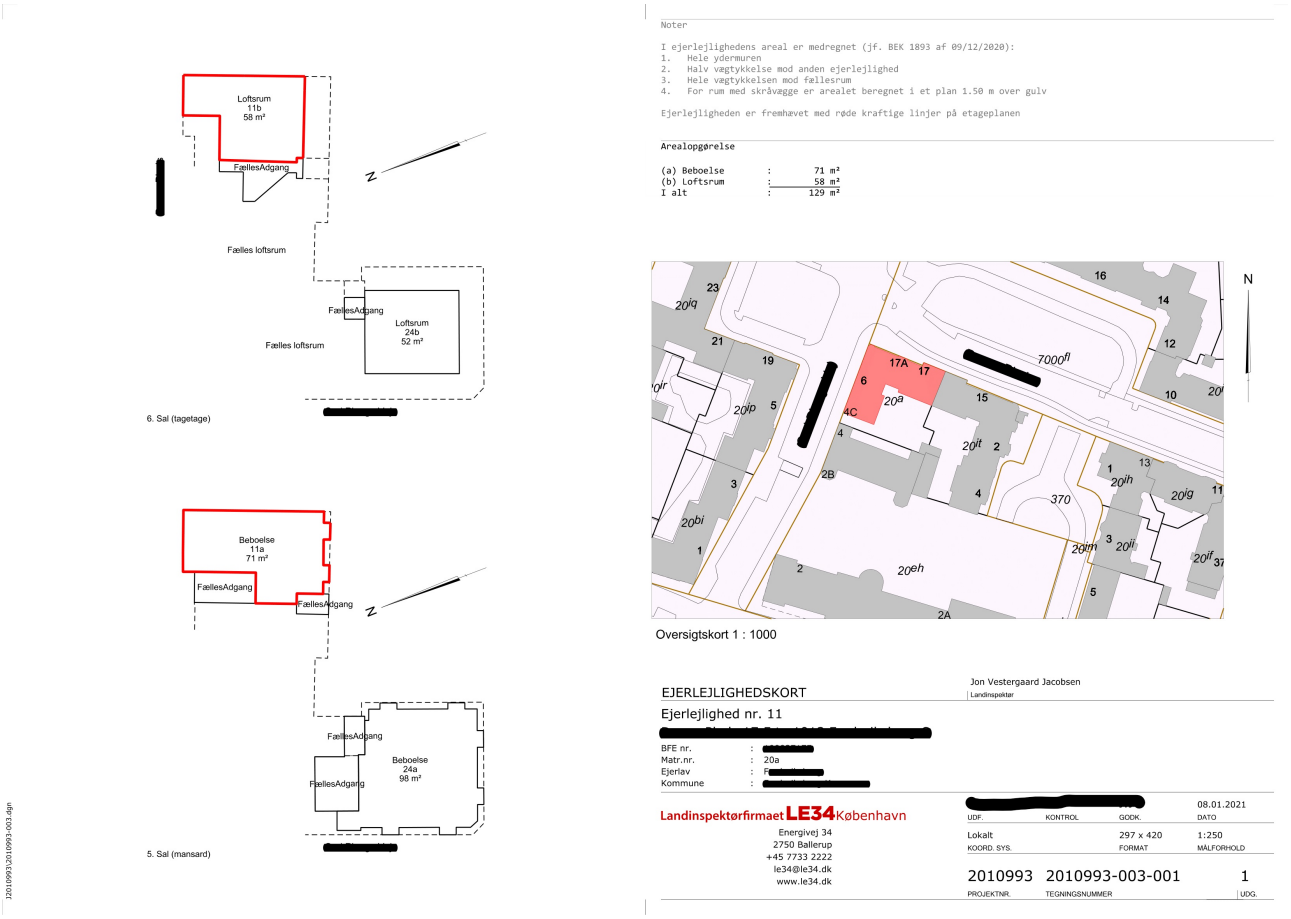
Den følgende case er fra 2020-21 og endnu ikke færdigregistreret, hvilket gør casen aktuel ift. at vise uskadelighedsreglernes indflydelse på den nuværende praksis.

14.4.1 Beskrivelse af case 4

Den følgende case omhandler et lejlighedskompleks med 27 ejerlejligheder, hvoraf to ejere i ejendommen ønsker at inddrage tagetagen til deres underliggende lejlighed (hhv. ejerlejlighed 11 og 24). (På figur 15 præsenteres ejendommen).

Figur 15: Skråfoto af bygning som case 4 beskriver, billedet er fra 23/06/2019 fra SDFE Skråfoto (Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, 2021)

De to ejeres lejligheder har intet med hinanden at gøre, men er valgt til at blive udført under samme sag (Se figur 16).



Figur 16: Ejerlejlighedskort for ejerlejlighed 11, produceret af LE34

De to ejere har alt formalia i orden i form af beslutningsgrundlaget (jf. foreningens vedtægt § 2, stk. 2, sker beslutningen med stemmeflertal efter fordelingstal med tilslutning til forslaget af minimum 2/3 af de stemmeberettigede (se bilag 20.5.4)), selve referatet (se bilag 20.5.5) og overdragelsesaftalen mellem ejerforeningen og ejerne. Samlet set står ejerforeningen til at overdrage 114 kvm til de to ejere. De 114 kvm har for denne sag betydet, at man med køberne er gået med til at inddrage 110 kvm i stedet, da dette vil sikre, at de ikke skulle tinglyse nyt skøde til flere af ejerlejlighederne, da lejlighederne kun afstår værdier under grænsen på 50.000 kr. (se afsnit 7.1). Ved at inddrage mindre arealer udnyttes maksimalgrænsen på 2% af den offentlige vurdering også mindre, hvorfor det er nemmere at komme videre med sagen ift. Tinglysningsrettens vurdering. Havde landinspektøren ikke foreslået køberne at inddrage færre kvadratmeter, havde fire af ejendommens lejligheder overskredet grænsen og køberne skulle have betalt for tinglysning af fire skøder. Som man kan se på bilag 20.5.1, er de kun marginaler fra at skulle tinglyse skøder. I denne situation er det altså heldigt og blot et tilfælde, at det lykkedes, da der er en relativ ligelig fordeling af fordelingstallet.

For at finde ud af hvor meget de 110 kvm tilhører de enkelte ejere i ejendommen, tages der udgangspunkt i de 110 kvm der inddrages, som divideres med foreningens samlede nævner og derefter ganges med lejlighedens tæller fra fordelingstallet. I dette tilfælde tager forde-

lingstallet udgangspunkt i lejlighedernes tinglyste areal. Et eksempel på dette ser således ud:

$$2506/110m^2 * 72 = 3,160415004m^2$$

Kvadratmeter-andelen skal herefter anvendes til at finde den afståede værdi pr. lejlighed. I denne case er købesummen sat til 10.000 kr. pr. kvm tinglyst areal (se bilag 20.5.6). Når den afståede værdi er beregnet, kan værdien af arealet i procent af ejendomsværdien beregnes, hvor den offentlige vurdering skal anvendes. Videre på eksemplet fra tidligere ser det således ud:

$$3,160415004m^2 * 10.000kr. = 31.604.15kr$$

Herefter beregnes procenten:

$$\frac{31.604,15kr}{1.800.000kr} * 100 = 1,755786113\%$$

I dette tilfælde er vi dermed under de 2% for den ene lejlighed og ejeren afstår en værdi der er langt under 125.000 kr. Intet skøde skal tinglyses og relaksation fra panthavere kan undgås.

Ser man på de enkelte lejligheders offentlige vurdering, er der for de fleste lejligheder ikke den store forskel. Vurderingerne varierer fra 1.800.000 kr. til 3.000.000 kr. Dog indeholder ejendommen to kælderrum, som hver især udgør en ejerlejlighed med relativt stort fordelingstal (hhv. 165 kvm og 105 kvm) og som har en væsentlig lavere offentlig vurdering (hhv. 440.000kr og 380.000kr) end de resterende lejligheder i ejendommen (Se bilag 20.5.1).

Vi fandt en fejl i beregningen. I foreningen er fordelingstallet arealbaseret. Heraf fandt vi en uoverensstemmelse mellem summen af arealet og summen af fordelingstallet. Derfor henvendte vi os til Jon fra LE34, hvor han oplyst at i 2018 blev ejerlejlighed 25 og 26 sammenlagt, så lejligheden udgjorde 165 kvm. Dengang var der sket en tastefejl i ejerlejlighedsfortegnelsen. Det kunne potentielt set være en udfordring ift. uskadelighedsberegningen. Da vi rettede fordelingstallet for den enkelte lejlighed, overskred den afståede værdi nemlig maksgrænsen på 50.000 kr., hvorfor der skal tinglyses skøde. En sådan opdagelse kan potentielt forlænge sagsekspeditionen, hvis ikke fejlen blev opdaget, da Tinglysningsretten og GST formentlig vil afvise sagen ved uoverensstemmelse af fordelingstallet.

14.4.2 Case 4's pointe

Hvad der er vigtigt at pointere i denne case, er lejlighedernes offentlige vurdering, fordelingstal og procentgrænsen. I situationer som i denne case vil uskadelighedserklæringen ikke

kunne anvendes til alle lejligheder i ejendommen, da den offentlige vurdering er betydeligt lavere for to af lejlighederne, der med et stort fordelingstal vil overstige de 2% af den offentlige vurdering. For kælder-ejerlejlighederne betød det, at grænsen blev overskrevet med 12 og 16%, men var langt fra at overskride maks grænsen på 125.000 kr. (se bilag 20.5.1). For disse to lejligheder skal der derfor relakseres. Det er ikke noget reelt problem ift. at komme videre med sagen, men pointen ligger i, at fordelingstallet og den offentlige vurdering kan have stor betydning for, hvorvidt en værdierklæring kan anvendes, selvom det for den enkelte lejlighed ingen betydning har for den værdi, der ligger i særejendommen. Herudover viser 2% grænsen sig til at være begrænsende, selvom ændringen ikke har større betydning for kælder-ejerlejlighedernes pantsikkerhed, end for de andre lejligheder i ejendommen.

Fire udvalgte cases er nu præsenteret og skal sammen med interviewene udgøre den efterfølgende analyse af problemfeltet. Analysen søger at belyse forskellige problematikker, som italesættes gennem interviews og eksemplificeres ved cases.

15 Forklaring af interviewspørgsmål

Af det følgende kapitel fremgår projektgruppens tanker med de enkelte spørgsmål aktørernes stilles samt en kort opsummering af, hvordan interviewene forløb, og hvad der metodisk er blevet ændret undervejs.

I foranalysen blev der undersøgt en teoretisk begrundelse for, hvad der kan være skyld i, at den nuværende proces ved inddragelse af fællesarealer kan være ufleksibel og vanskelig. For at få be- eller afkræftet denne teori må interviews med de udvalgte aktører udføres. Ved at få udtalelser fra f.eks. landinspektører omkring deres opfattelse af processen, kan vi finde frem til at belyse det/de egentlige problem/problemer.

Eftersom aktørerne rummer forskellig viden og udgør forskellige positioner ift. sagsforløbet, kan de samme spørgsmål ikke anvendes til dem alle, hvorfor spørgsmålene skal varieres ift. aktørerne.

Herudover vil afsnittene forholde sig til den strategi, som vi gennem interessentanalysen kom frem til, da vi løbende blev klogere på området og dermed kunne ændre spørgsmålene, som vi kom i kontakt med flere aktører.

Interview strategi:

$$Landinspektren \rightarrow ejeren \rightarrow panthaveren \rightarrow Tinglysningsretten$$

Før interview med aktører
Til interviewene er det som beskrevet i metodeafsnittet valgt at anvende en semi-struktureret tilgang, da man på den måde kan styre interviewet i den retning man ønsker ift. spørgsmålene mens man stadig bevarer en åbning til ekstra nyttig empiri, som kan bidrage til ny viden på området. Interview spørgsmålene bliver herfor kort beskrevet ift. hvorfor vi vil spørge aktørerne netop disse spørgsmål og hvordan de hænger sammen med problemformuleringen, som spørgsmålene tager udgangspunkt i.

15.1 Interviewspørgsmål til aktørerne

15.1.1 Spørgsmål til landinspektørerne

Eftersom at landinspektørerne er en central aktør ved ejerljelighedsædringer, har de formodentligt en generel viden på selve sagsgangen, hvorfor at der spørges både overordnet og dybdegående ind til forskellige områder i processen. Det indledende spørgsmål præges af en fænomenologisk tilgang, da der søges at få den interviewede til at være beskrivende i hans/hendes udtalelser. Her søger vi hændelser eller oplevelser, som kan kickstarte interviewet og spørgsmålet kræver at den interviewede går gennem sit bagkatalog af sager. Her dannes et grundlag for den interviewedes erfaring på området og hvorvidt han/hun har været involveret i sager, som ikke er gået den direkte vej gennem systemet eller hvor udgifterne kan virke uproportionelle i forhold til det overførte areal. Det giver også et overblik over den generelle størrelse på fællesarealerne ift. til sagsprocessen. Det sidste underspørgsmål danner grundlag for en mere åben snak om brugen af uskadelighedserklæring og hvornår processen kan være besværlig eller ligefrem ulogisk. Spørgsmålene til landinspektørerne er udformet på baggrund af det første underspørgsmål i problemformuleringen; *Hvilke scenarier er den nuværende model skyld i at landinspektørbranchen oplever udfordringer når der anvendes uskadelighedserklæring ved ejerlejlighedsændringen?*.

1. Kan du fortælle os om nogle hændelser eller oplevelser omkring situationer, hvor det ikke har været muligt at gennemføre sagen med en uskadelighedserklæring?

    - Hvor store arealer omhandler det oftest ved inddragelse af fællesarealer, og hvilken type fællesarealer drejer det sig om?
    - Oplever i at gebyrer og afgifter ved en relaksationsproces overstiger det inddraget areals værdi? Er det noget som influerer rekvirentens valg om at gå videre med købet af fællesarealet?
    - Oplever du at der er bestemmelser i Tinglysningsbekendtgørelsens § 43 (stk. 1, nr. 2 litra a-e), der er unødigt begrænsende ift. brugen af uskadelighedserklæring?

Til det andet spørgsmål ønskes landinspektørens rolle beskrevet for at afklare, om der er væsentlige forskelle i de forskellige landinspektørers involvering og processuelle fremgang. Desuden spørges ind til bestyrelsen i ejerforeningen, da der muligvis er tale om et område, hvor lægmænd skal tage stilling til eksempelvis værdisætning. Spørgsmålet skal afdække, hvorvidt det giver mening, at en bestyrelse, i flere tilfælde uden faglig erfaring, skal have så central en rolle i inddragelsen af fællesarealer. Endnu en gang søges den interviewede til at beskrive til det adspurgte, hvilket resultere i at få det subjektive individs oplevelse af fænomenet.

2. Kan du kort opridse dit arbejde i sagsforløbet, når det kommer til inddragelse af fællesarealer?

    - Hvordan er oplevelsen, når der skal indhentes samtykke fra bestyrelsen i foreningen?

Her ses bort fra muligheden for at ændre reglerne eller Tinglysningsrettens praksis og i ste-

det gives muligheden for at se på processuelle tiltag, der kan lette sagsgangen, hvis der er komplikationer ifølge den adspurgte landinspektør.

3. Hvis ikke reglerne eller Tinglysningsrettens praksis kan ændres, har du nogle tanker om, hvad der kunne gøres anderledes?

Et åbent spørgsmål til slut i tilfælde af, at der skulle være yderligere erfaringer eller holdninger, som resten af interviewet ikke har belyst. Her er mulighed for den interviewede til at fortælle om alt inden for inddragelse af fællesarealer og det giver mulighed for nye input og tankebaner i forhold til projektgruppens anskuelse af problemfeltet.

4. Har du yderligere, du gerne vil tale om ift. inddragelse af fællesarealer?

15.1.2 Spørgsmål til ejer og ejerforening

I foranalysen blev ejeren og ejerforeningen taget med som en del af interessenterne, da de har en reel position i form af dokumentationskrav, godkendelser ift. værdierklæringen og rekvirering. Til ejerne og ejerforeningerne er det herfor meningen at adspørge dem om deres oplevelse, når der skal vedtages en ejerlejlighedsændring i foreningen. Som almene danskere der ikke har en nærmere kendskab til lovgivningen og praksis på området, kan det være svært at forholde sig til den proces de skal igennem ved ejerlejlighedsændringen. Samtidig er det også en proces der kan være dyr for ejeren, hvorfor det tænkes at der må være nogle overvejelser på hvornår omkostninger og ønsket overskrider en acceptabel grænse for hvad man vil betale. En ting er at det kan blive for dyrt for rekvirenten andet er hvordan ejerforeningen håndtere sådanne ejerlejlighedsændringer.

I takt med at interviewene med landinspektørerne gjorde projektgruppen klogere på processen og deres oplevelser af sagsgangen, blev det vurderet at landinspektørenes fortællinger var mere brugbar viden ift. projektets retning og at interview med ejerne og bestyrelsesmedlemernerne i ejerforeninger ville være to sider af samme sag, og derfor med frygt for at bruge for meget tid på et resultat der beskrev det samme.

Dette betyder dog ikke at spørgsmålene er ubrugelige og valgte man at udspørge ejerne og ejerforeningen havde spørgsmålene gået på deres personlige holdninger og erfaringer. Til ejeren ville vi derfor gerne vide hvorfor de ønskede ejerlejlighedsændringen og hvilken værdi de tillæger ændringen. Herudover spørge indtil deres økonomiske grænse. Og til ejerforeningen udspørge dem om hvordan de håndterede disse ejerlejlighedsændringer og hvor stor en erfaring de har med disse ændringer. Spørgsmålene fremgår herunder.

Specifikt til ejerne

1. Kan du fortælle mig hvorfor du gerne ville have inddraget en del af fællesarealet til din ejerlejlighed?
2. Hvilken værdi tillægger du at have faktisk råden over arealet?
    - Synes du det er pengene værd, hvis det havde endt ud i en relaksationsproces?
    - hvis det endte ud i en relaksationsproces Var det pengene og tiden værd?

- hvis ikke ændringen blev registeret, Har du og foreningen valgt en anden løsning?

Specifikt til bestyrelsen i ejerforeningen

1. Har i en generel erfaring med at håndtere ejerlejlighedsændringer?
2. Hvordan håndtere bestyrelsen det sagsforløb som medfølger ejerlejlighedsædnringen?

Ejerne og ejerforeningen er stadig vigtige aktører i processen. I dette projekt er de ift. empiri blot vægtet til ikke at kunne bidrage med ligeså meget interessant empiri som f.eks. landinspektørerne, panthaverne og Tinglysningsretten.

15.1.3 Spørgsmål til Finans Danmark og panthavere

Finans Danmark er fortaler for realkreditinstitutterne, hvorfor det tænkes at de kan komme med relevante holdninger, der kan være med til at positionere realkreditinstitutterne ift. interessentanalysen. Herudover er det interessant at finde deres interesse ift. fællesarealet generelt, så en sammenligning med f.eks. tinglysningsrettens praksis kan drøftes. Dette ligger derfor til grund for det første spørgsmål.

Herudover bliver spørgsmålene også sendt ud til de vurderingsmænd fra realkreditinstitutterne som laver den reelle vurdering af en lejlighed, for at høre om de faktisk har en holdning til hvis fællesarealet udgik af pantet. I underspørgsmål spørges yderligere indtil hvorfor de tillægger fællesarealet værdi og hvordan vurderingen af fællesarealet indgår i den samlede vurdering. På den måde får vi subjektet til at beskrive genstaltsfeltet. Spørgsmålene til Finansdanmark og panthaverne tager udgangspunkt i problemformulerings andet underspørgsmål; *Hvilken holdning har kreditinstitutterne vedr. fællesarealer og stemmer denne holdning overens med, hvad der beskyttes gennem lovgivningen?*

1. Hvor meget vægter panthavere fællesarealerne når der optages pant i ejendommen?
    - Hvis ja på baggrund af hvad og hvilken vurdering?

Andet spørgsmål spørger indtil den nuværende 5 års regel som vi gennem interviewene fra landinspektørerne, fandt ud af var det mest unødig begrænsende efter deres mening set ift. reglerne i § 43. Ergo søger dette spørgsmål at få deres holdning til reglen og den begrænsning det giver ved ejerlejlighedsændringer, som er af ubetydelig karakter for pantet. Spørgsmålet er i dette tilfælde genereret ud fra nye opfattelser af problemfeltet fra interviewene med landinspektørerne.

2. Vil det have en reel betydning for pantsikkerheden, hvis ændringerne blot forholdte sig under 2 % grænsen inden for de 5 år? F.eks. første ændring udgjorde 0.5 % og den næste ændring udgjorde 1 %.

Herudover søges spørgsmålene også besvaret ude hos de gængse vurderingsmænd, som vurdere lejlighederne når der skal optages lån. Eftersom de står med det på daglig basis, må de kunne beskrive hvad det er de lægger vægt på, når lejlighedens samlede værdi vurderes.

15.1.4 Spørgsmål til Tinglysningsretten

Tinglysningsretten blev i interessentanalysen vurderet til at være en "dangeruos aktør", da de sidder som det sidste led i processen til at give den endelige godkendelse til brug af uskadelighed. Et af underspørgsmålene i problemformuleringen søger at belyse Tinglysningsrettens praksis, hvorfor spørgsmålene går på at få den interviewede til at beskrive den proces de går i gennem når de vurdere sagen ift. bestemmelserne i Tinglysningsbekendtgørelsens § 43. Her er det første spørgsmål også udtænkt til at den interviewede beskriver fænomenet så man kan skabe meningsenheder mellem det fortalte og de kendelser som er givet gennem årene.

Det efterfølgende underspørgsmål kom sig af de interviews som projektgruppen havde med landinspektørerne, da det her blev sagt at man tidligere kunne redegøre for at dispensere fra reglerne, men at det ikke længere var en mulighed. Spørgsmålet skal derfor lede til en forklaring om hvorfor. Såfremt de svarer hvorfor, kan man derefter spørge ind til 5 års reglen som i praksis er fundet frem til at findes unødig. Her kan de måske komme med en holdning, som kan sammenlignes med svaret fra Finansdanmark ift. fællesarealet. Spørgsmålene tager udgangspunkt i problemformulerings andet underspørgsmål; *Hvilken holdning har kreditinstitutterne vedr. fællesarealer og stemmer denne holdning overens med, hvad der beskyttes gennem lovgivningen?*

1. Kan du beskrive jeres proces når i vurderer, om der kan anvendes en uskadelighedserklæring jf. Tinglysningsbekendtgørelsens § 43, stk. 1 nr. 2 litra a-e?
    - Tager i kun udgangspunkt i disse bestemmelser eller vurderer i også sagen individuelt?

Efter interview med aktørerne
Efter det første interview med Ulrik Thomsen, blev det revurderet hvorvidt der skulle anvendes en semi-struktureret tilgang, da der var en følelse af at være låst til spørgsmålene. Dette kommer sig også af, at vi ved første interview ikke havde ligeså stor erfaring, som vi havde erfaret os til næste interview. En mere fri interview struktur blev derfor brugt i stedet, da der blev beskrevet langt mere om fænomenet, end når man blot forholdt sig til strukturen. Derved blev spørgsmålene istedet inkorporeret løbende, alt efter hvad samtalen bød på.

Dette gav også mere mening, eftersom projektgruppens viden på området er nærmere begrænset ift. landinspektørernes erfaring med praksis og dermed også svære at forstille sig, hvad man egentlig skal spørge ind til. Dette har derfor også betydet hver enkelte interview har givet ny viden, som man derefter kunne tage udgangspunkt i ved næste interview. Uden at komme nærmere ind på den hermeneutiske tilgang, må det herved bekræftes at der er erfaret ny viden, for hvert interview, hvor der er blevet fortolket på sin forrige forforståelse, for at kunne udspørge yderligere om det, med sin nye forståelse til det næste interview.

16 Branchens opfattelse af problemfeltet

Det følgende kapitel udgør anden del af besvarelse på problemformuleringens første underspørgsmål: I hvilke scenarier oplever landinspektørbranchen udfordringer, når der anvendes uskadelighedserklæring ved ejerlejlighedsændringer? Efterfølgende kommer der et afsnit med panthavernes holdning og besvarelse på problemformuleringens andet spørgsmål: Hvilken holdning har kreditinstitutterne vedr. fællesarealer og stemmer denne holdning overens med, hvad der beskyttes gennem lovgivningen?

I udvælgelsen af interviewpersoner fra landinspektørbranchen, er der taget udgangspunkt i firmaer, som ligger i bynære områder og som arbejder med ejerlejligheder til dagligt. For at få en bred repræsentation af landet blev der taget udgangspunkt i at finde erfaringer fra forskellige steder i landet. Herunder kom vi i kontakt med fimaer placeret i København, Aarhus og Helsingør (se kontaktede firmaer i bilag 20.7).

Af de adspurgte personer, har projektgruppen haft interview med Lars Anton Jensen, som har kontor i København og som primært arbejder med sager vedrørende ejerlejligheder. Derudover interviewede projektgruppen Jon Vestergaard Jacobsen, som til dagligt sidder med ejerlejlighedssager i Københavnsområdet, Annette Bøgh med sin praksis i Aarhus, som har flere års erfaring med ejerlejligheder, samt Ulrik Thomsen fra Landinspektørkontoret i Helsingør, der til dagligt sidder med ejerlejligheder og areal-beregninger mv.

Interviewene med landinspektørene analyseres på baggrund af de meningsenheder, der er fundet frem. Meningsenhederne er heraf opdelt i tre kategorier; Fleksibilitet, Fællesarealets værdi og Proces. Kategoriseringen skal hermed skabe en generel forståelse af fænomenet, hvilket vil sige, om det analyserede kan give svar på nogle af forskningsspørgsmålene, der blev udformet til projektet.

For de tre kategorier beskrives herunder, hvilke meningsenheder kategorien udgøres af. Meningsenhederne er markeret med forskellige farver i transskriberingerne, som findes i appendix (20.7, fra s. I.)

- **Fleksibilitet:** Argumentation, 5 års-regel og procentgrænsen (Markeret med grøn)
- **Fællesarealets værdi:** Landinspektørens vurdering, den offentlige vurdering og fællesarealet som sikkerhed. (Markeret med blå)
- **Proces**: Kommunikation og underskrifter. (Markeret med orange)

16.1 Landinspektørerne

I følgende underafsnit bliver de tre kategoriseringer, som projektgruppen har analyseret sig frem til, præsenteret. Herunder vil der blive taget udgangspunkt i de adspurgtes besvarelser, hvoraf flere af beskrivelserne vil indebære citater fra interviewene. Meningsenhederne præsenteres som underemner til kategoriseringen og vil blive efterfulgt af en delkonklusion.

16.1.1 Fleksibilitet

Fleksibiliteten bliver, blandt de adspurgte landinspektører, beskrevet forskelligt, herunder hvordan reglerne er for firkantede til at håndtere ejerlejlighedsområdet, samt den manglende mulighed for at argumentere i de situationer, hvor reglerne går ud over hensigten med værdierklæringen. Reglen om karenstiden på de 5 år bliver mere specifikt problematiseret, da holdningen er, at det ikke giver mening, at man har et "først til mølle" princip ift. et sæt regler, der er lavet for at undgå dyre relaksationsomkostningerne, når der foretages små ændringer.

Af de udførte interviews fremgår en tydelig bekymring over, at der ved reglerne ikke kan argumenteres for, hvorfor man bør kunne anvende en værdierklæring, hvis beløbet er negligerbart. Dette ses i flere tilfælde ifm. uskadelighedsberegningen, hvor der ikke tages udgangspunkt i de faktiske forhold. Her kommer Annette Bøgh med et godt eksempel:

"Tidligere havde vi muligheden for at kunne forklare os ud af det eller få en dispensation, særlig tilladelse og det kan vi ikke længere. Et eksempel kan være, når man regner værdien ud til lige omkring 52.000 kr., men det er i bund og grund et muggent kælderrum, så det er blevet meget låst, fordi vi ikke kan kommunikere med Tinglysningsretten." - Annette Bøgh, (se appendix A.2.3, s. XXII)

Dette bliver ligeledes pointeret af Jon Vestergaard Jacobsen, der beskriver Tinglysningsretten som upragmatiske, da man ikke får meget konduite, ligesom det var tilfældet før værdierklæringens indtræden (se appendix A.2.4, s. XXVI), hvor man kunne argumentere for, hvorfor de små ændringer ikke var til fare for pantsikkerheden, selvom en uskadelighedserklæring var anvendt inden for de sidste fem år. Her kunne man muligvis få sagen igennem, hvorimod der i dag ingen muligheder er for at forklare sig, udover det man vælger at præsentere i ejerlejlighedsfortegnelsen (se appendix A.2.4, s. XXIX).

Som det også illustreres i både case 2 og 3, så er der flere eksempler på steder, hvor det kunne være fordelagtigt, hvis der var mulighed for at vedlægge en redegørende argumentation for, hvorfor ændringen kan genneføres uden fare for pantesikkerheden. I case 2 kan der argumenteres for, at de lave vurderinger og det dertil minimale afståede værdi, ikke er til fare for pantesikkerheden, da beløbene ligger mellem 60 og 1.100 kr. Dette kunne udbedres ved enten at muliggøre argumentation eller indføre en bagatelgrænse, så der ikke skal tages stilling til pant under en vis fastsat grænse.

Case 3 beskriver et andet eksempel, hvor der ikke er tale om et lille pant-beløb, men hvor det endelige resultat efter ændringen vil afveje det afståede pant. Den store ændring på ejerlejlighed 1 indgår ikke i ansøgningen om uskadelighedsattest, da det ville overskride grænsen på 2 % betragteligt. Det er dog en ændring, som medfører, at lejligheden er mere optimal til erhvervsbrug og på den måde kan anvendes til at udvide den tilgrænsende Netto-butik. Her ville argumentationen kunne gå på, at selvom der afstås store pant-beløb, så vil ændringen resulterer i, at pantsikkerheden aldrig kommer i fare.

På trods af en entydig holdning til den manglende mulighed for argumentation, har de adspurgte ikke oplevet af få afvist en værdierklæring hos Tinglysningsretten, dog med det forbehold, at man heller ikke har udfordret reglerne. Ulrik Thomsen udtaler bl.a., at de ikke

vinder noget på, at tage chancen i stedet for at der bliver tinglyst relaksationspåtegning. Der er i denne sammenhæng heller ikke interesse i, at panthaver efterfølgende vil bede om erstatning, hvorfor han er noget mere konservativ og fravælger de enheder i ejendommen, som kommer tæt på 2 % grænsen, så de bliver relakseret i stedet (se appendix A.2.2, s. XIV).

Det næste, der udgør kategorien "fleksibilitet", er karenstiden på 5 år. Blandt de adspurgte fremgår en entydig holdning om, at karenstiden er noget af det, der gør Tinglysningsbekendtgørelsen § 43 mest rigid, da de ikke kan se, hvorfor flere ændringer inden for fem år ikke kan tiltrædes, så længe man holder sig under beløbsgrænserne i § 43.

Lars Anton Jensen udtrykker sig herom:

"5 års kravet, synes jeg, er meget problematisk, fordi man får uskadelighedserklæringen til at være formuebolig." - (se appendix A.2.1, s. VII)

Dette tolkes som, at uskadelighedserklæringen er i stand til at begrænse omkostningerne og dermed have en reel værdi og give mulighed for merværdi på baggrund af ændringen. Dette ses ift., hvad rekvirenten sparer og hvordan det går ud over den næste i køen, som ønsker at foretage en ejerlejlighedsændring.

Ydermere nævner Lars Anton Jensen, at han aldrig har oplevet, at kunden vælger at gå videre med sagen, hvis der skal relakseres for samtlige ejerlejligheder i ejendommen. Så vælger de i stedet at vente karenstiden ud (se appendix A.2.1, s. IX). Heraf kan man i stedet rådgive ejeren til at erhverve sig forkøbsret til at anvende uskadelighedserklæringen, når karenstiden er ovre og/eller benytte sig af muligheden af ubegrænset brugsret og derved få en eksklusiv ret (se appendix A.2.1, s. IX).

Jon Vestergaard Jacobsen har ligeledes oplevet, at rekvirenten valgte at undlade at få inddraget et loftareal, efter rekvirenten fik at vide, at det ville koste 50.000 kr. alene i relaksationsomkostninger (se appendix A.2.4, XXIX). Ergo kan de afgifter/gebyrer, der følger med relaksation, udgøre en faktor ift. rekvirentens valg. Det er dog ikke altafgørende, da Jon oplever, at de fleste vælger at gå videre med sagen, selvom der skal relakseres (se appendix A.2.4, s. XXIX).

For Annette Bøgh, er karensperioden noget af det mest begrænsende ift. § 43 og at det gør det endnu vigtigere at få rådgivet ejerforeningen ift. de ændringer der ønskes udført, så ikke man ender med, at skulle relaksere sidenhen for mindre ændringer (se appendix A.2.3, s. XIX).

Ved tidligere praksis, da GST håndterede uskadelighedserklæringerne, fandt vi frem til i foranalysen at man ved matrikulære ændringer vedrørende jordstykker, kunne anvende erklæringen af flere omgange, så længe man ikke overskred beløbsgrænsen. Dette referer Ulrik Thomsen også til, da det ikke kan have noget betydning for pantsikkerheden om enten man flytter et areal af en eller to omgange. Ulrik Thomsen siger:

"...den samlede værdiændring for panthaverne i den enkelte lejlighed, er jo stadig forsvindende lille, selvom du flytter dem af to omgange. Så længe man holder sig under de 2% inde for en 5-årig periode, mener jeg egentlig man lever op til

det der står i bekendtgørelsen, som har været hensigten med lovgivningen" (se appendix A.2.2, s. XI).

Ulrik Thomsen nævner bl.a. hvor vigtig en uskadelighedserklæring kan være ved sager med store ejerlejlighedsejendomme med mange enheder, hvor salg og omlægning af lån mv. kan være svære at undgå når det tager 2 til 3 uger for en sag at komme igennem GST og Tinglysningsretten. Ikke at kunne anvende uskadelighedserklæringen kan derfor være "op af bakke" (se appendix A.2.2, s. X). Udover at de adspurgte er enige omkring karenstidens begrænsende effekt på ejerlejlighedsændringerne, mener Ulrik Thomsen at værdierklæringen i udgangspunkt fungere, så længe at man ikke udfordre værdigrænserne.

Den sidste meningsenhed er procentrgrænsen jf. § 43, som også blev pointeret i case 4. Her skulle relakseres for to kælderejerlejligheder, som ellers var langt fra at overskride værdigrænsen, mens procentgrænsen var overskredet med 12-14% (se afsnit 14.4.2).

I følge Jon Vestergaard Jacobsen, bør der til ejerlejligheder gives en højere procentgrænse. Hertil tilføjer han, at det er et problem når man forsøger at presse et regelsæt ned over ejerlejlighedsområdet, hvor det tydeligvis ikke fungerer. Derfor bør man for ejerlejligheder, have andre grænser der tager højde for, hvordan uskadelighed beregnes i dag (se evt. case 4 for beregning af uskadelighed (se appendix 14.4, XXIX).
Jon nævner herom:

"I min optik kan man gå mere eller mindre drastisk til værks, hvis man skal forbedre det her for ejerlejlighedsejendomme. Man kunne lave en specifik bestemmelse, hvor man hæver procentgrænsen, når det omhandler ejerlejligheder, til f.eks. 10%, for panthavernes primære interesse i pantet ligger i særejet; de er ligeglade med loftarealerne. Værdien på den enkelte lejlighed ligger jo i lejligheden og ikke i fællesarealet. Derfor synes jeg ikke, det giver mening at have en grænse på 2%, når det gælder ejerlejlighedsejendomme." - (se appendix A.2.4, s. XXIX)

Jon står ikke alene med tanken om et upassende set regler. Annette Bøgh udtrykker sig her om begrebet "fast ejendom", hvorunder ejerlejlighedsbegrebet generealiseres til at være noget, der minder om det resterende, når det egentlig er et begreb for sig, hvilket der bør tages højde for (se appendix A.2.3, s. XVII).

Delvurdering
Ud fra det første der er blevet præsenteret af meningsenheden "fleksibilitet", fremstår der en klar efterspørgsel efter dispensationshjemmel til de steder, hvor der kan argumenteres for, at værdiberegningen ikke følger den reelle situation omkring arealet, der inddrages.

5 års reglen viser sig af flere beskrivelser fra de adspurgte, at være usmidig ift. hensigten med værdierklæringen og at man derfor bør overveje om karenstiden kunne implementeres anderledes ved ejerlejlighedssager. Karenstiden er stadig betydelig for, at der ikke sker en "salami-effekt", som Annette Bøgh kalder det, når pantsikkerheden sættes i fare ved mange små indgreb. Dog er der en generel undren over, at man ikke kan udføre ændringer af flere omgange, så længe man holder sig under værdigrænsen på 125.000 kr.

5 års regelen lyder til at være det, som de adspurgte er mest utilfredse med i § 43. De er samtidig utilfredse med ikke at kunne kommunikere med Tinglysningsretten som tidligere, hvilket også kommer til udtryk i de præsenterede cases. Ydermere viser analysen, at der en mangel på sammenhæng mellem grænsen på 2% og den måde uskadelighed beregnes på ved ejerlejligheder.

16.1.2 Fællesarealets værdi

Fællesarealets værdi omtales i dette afsnit i sammenhæng med fællesarealets indflydelse på panthavernes sikkerhed i lejligheden, vurderingen der skal foretages ved uskadelighed og troværdigheden i landinspektørens skøn.

Flere af de adspurgte landinspektører begrunder i deres besvarelser, at fællesarealet ikke bør anses for at have indflydelse på pantsikkerheden i ejendommen, da lejligheden reelt set vurderes ift. særejendommen og ikke de fællesarealer, som særejendommen har andel i. Annette Bøgh foreslår bl.a., at fællesarealet bør vægtes, som når SKAT vurdere ejendommene (Se appendix A.2.3, s. XXII) (Se evt. afsnit 7.1 hvor vægtede areal beskrives). I case 1 (14.1) blev en kendelse fra Vestre Landsret fra 2013 præsenteret (Se bilag 20.1.4, s. ix), hvor det betragtes, at værdien hovedsageligt stammer fra boligarealet. Denne retspraksis er ikke længere gældende efter værdierklæringens indtræden, hvilket giver god grund til undren hos landinspektørerne, da fællesarealerne har fået ligeså stor indflydelse på værdien som boligarealet. Det skal derfor tages i betragtning, at man i overgangen til værdierklæringen har fået ny praksis, da man ikke længere ser på bolig- og fællesarealer forskelligt ved Tinglysningsretten.

At panthaverne anser fællesarealet, som noget der udgør deres pantsikkerhed, mener Annette Bøgh ikke. Hun har fra sin kollega, der har arbejdet for en kreditforening i mere end 30 år, fået at vide:

"som kreditforening, har man jo som i aldrig nogensinde, vurderet når man skulle give et lånetilbud på f.eks. en lejlighed i en etageejendom, man har aldrig nogensinde beskæftiget sig med, hvorvidt der var et fællesareal på et loft. Man var klar over at der skulle være et depotrum, det siger loven jo der skal være, men det kunne ligge hvor som helst, men aldrig som i aldrig nogensinde har man værdisat det, heller ikke bagtrappen eller noget".- (Se appendix, A.2.3, s. XVIII).

Annette Bøgh nævner yderligere, at hun aldrig har oplevet kreditforeninger afvise at relaksere og at det kun en sjælden gang har ført til et ekstraordinært afdrag for rekvirenten (se appendix A.2.3, s. XVIII). Ydermere nævner hun, at de fleste henvendelser til kreditforeningerne har givet opfattelsen af, at de ikke kender til, at de har medpant i et fællesareal eksempelvis loftrum (se appendix A.2.3, s. XXIII). Dette tyder måske på, at kreditforeningerne ikke har de store holdninger til, at fællesarealer udgår af deres pant, hvis de ej heller tager noget ekstraordinært afdrag ud over selve relaksationsomkostningerne.

Vurderingen af uskadelighed bliver af de adspurgte landinspektører også betragtet som en mærkelig størrelse, da vigtige dele af beregningen tager udgangspunkt i lejlighedernes offentlige vurdering. Herunder nævner bl.a. Jon Vestergaard Jacobsen:

"Desuden er det bundet op på den offentlige vurdering og vi ved jo alle, hvor store problemer, der er med den. Den er totalt misvisende. Langt hovedparten af den type ejendomme (ejerlejligheder) er vurderet alt for lavt. Det slår jo igennem, når det handler om en procentsats af den offentlige vurdering. Man holder de her procentsatser op imod en vurdering, der typisk er helt hen i skoven"- (Se appendix A.2.4, s. XXX).

Lars Anton Jensen mener ligledes, at det er *"plat"* at tage udgangspunkt i den offentlig vurdering når 2% grænsen skal opgøres og hentyder til, at det i landinspektørbranchen ikke kan nævnes, uden der grines - *"systemet virker jo ikke"* (se appendix A.2.1, s. VII).

Lars Anton Jensen mener herimod, at man bør *"... lade det være mere op til landinspektørerens skøn og så holde øje med at reglerne faktisk skønner fornuften.* - (Se appendix A.2.1, s. IX), hvilket vil sige at give landinspektøren sin mulighed for argumentation tilbage, da landinspektøren formodentlig kan vurdere situationen bedre, når de har været ude på åstedet og efterset forholdene. Denne holdning er relativ entydig blandt de adspurgte, som gerne står til ansvar for vurderingen (Se appendix, A.2.2, s. XIII, app: A.2.3, s. XVII).

Delvurdering
På baggrund af de analyserede meningsenheder, herunder "landinspektørens vurdering", "den offentlige vurdering" og "fællesarealet som sikkerhed", betragtes fællesarealets indflydelse på pantsikkerheden, som værende ikke eksisterende, hvis man spørger landinspektøren. Fællesarealets værdi er derfor vigtig at få afklaret hos kreditforeningerne, når reglerne måske varetager en interesse som ikke findes og som Tinglysningsretten måske bør se bort fra.

Ydermere må det betragtes, at den offentlige vurdering ikke er kendt for at være i overensstemmelse med de faktuelle priser, som boligerne sælges for, hvilket kan give anledning til spørgsål om, hvorvidt uskadelighedsbregningen (metoden) bør anvendes, når den offentlige vurdering som anvendes, ikke giver et reelt billede. Den sidste meningsenhed "landinspektørens vurdering", menes at være et område, som ikke længere betragtes som gyldig efter værdierklæringen, der kun tager udgangspunkt i uskadelighedsberegningen. Reglerne vægtes hermed højere end vurderingen fra en fagmand på området.

16.1.3 Proces

Ved tinglysning af værdierklæringen, skøde, ejerlejlighedsfortegnelsen og påtegningen af pantebreve er der mange ting, der skal efterses, hvilket kræver en juridisk gennemgang og parter, der skal kontaktes, for at tingene kan lade sig gøre. En af de mest væsentlige kommunikationsstrenge er her mellem Tinglysningsretten og GST som jf. tinglysningssløjfen skal samarbejde om at få ændringen registreret. Denne kommunikationsstreng mangler dog en vigtig aktør, hvis man spørger Annette Bøgh; hun siger bl.a.:

Sløjfen skal gå mellem os og Tinglysningsretten og så skal vi nok give GST besked, sådan har jeg hele tiden tænkt. Det er virkelige usmidigt det her. - (se appendix A.2.3, s. XXII)

Hertil forklarer Annette Bøgh, at man ikke ved, hvor meget forklaring Tinglysningsretten har

at gøre med, da GST kun sender registreringsmeddelelsen til Tinglysningsretten (Se appendix A.2.3, s. XXII). Annette Bøgh mener derfor, at ejerlejlighedsfortegnelsen er den eneste mulighed for at kommunikere med Tinglysningsretten, dog uden at kunne sige om Tinglysningsretten reelt set kigger i fortegnelsen (se appendix A.2.3, s. XXII).

En ejendom med mange enheder betyder ofte kommunikation med mange aktører, hvor landinspektøren skal i kontakt med adskillige ejere og panthavere i ejendommen. Her mener Ulrik Thomsen, at uskadelighedserklærignen er til stor anvendelighed; han siger:

Det er klart at jo større ejendommen er og jo flere lejligheder der er, desto mere urealistisk er det at gøre ved almindelig relaksationspåtegning. Dette bunder i at lejlighederne bliver handlet, der bliver optaget ny pant og omlagt eksisterende lån osv. så hvis der er mange lejligheder det drejer sig om, så kan det godt blive en næsten umulig opgave at få det hele på plads, inden man når at få det registreret. (Se appendix A.2.2,X)

Herudover fortæller Ulrik Thomsen også, at han ikke har oplevet, at værdierklæringen er hovedproblemet ved sager om ejerlelighedsændringer, men at det er hele processen, som for ejerforeningens bestyrelse kan være uoverskuelig. Her oplever Ulrik Thomsen, at det er forskelligt fra forening til forening, hvor meget bestyrelsen har styr på ift. fremskaffelsen af de fornødne dokumenter (se appendix A.2.2, XIII).

Ved indsamlingen af nødvendige underskrifter er der blandede oplevelser i praksis, hvor nogle finder det mere udfordrende end andre. Lars Anton mener, at det fungerer fint ift. at indsamle underskrifter fra tegningsberettigede og han er forbløffet over, hvor meget tillid ejere og ejerforeningerne har til landinspektøren. Dog er det stadig noget, der tager lang tid, da det kan indebære en del detektivarbejde ved indsamling af de tegningsberettigedes CPR-numre. Det er desuden ekstra tidskrævende, hvis Tinglysningsretten afviser i første omgang, da værdierklæringen hermed skal underskrives endnu en gang (se appendix A.2.1, s. VIII).

Dette blev der også lagt fokus på af Jon Vestergaard, som fortæller, at de gyldige beslutninger godt kan blive afvist af Tinglysningsretten, hvis ikke det fremgår tydeligt i generalforsamlingen, hvad det er, der bliver ændret, hvor man efterfølgende er nødt til på ny at forstyrre de personer, som skal indkaldes til generalforsamling igen. Her kan træffes en ny beslutning, som sammen med værdierklæringen skal underskrives igen af tegningsberettigede. Hertil tilføjer Jon Vestergaard, at processen forløber noget nemmere og hurtigere, når landinspektøren er med fra start. Hermed kan arealet blive opmålt og de adskillige ændringskort og ejerlejlighedsfortegnelsen kan vedlægges som bilag til generalforsamlingen, hvor beslutningen skal tages (se appendix A.2.4, s. XXVIII).

Delvurdering

En ting er reglerne for uskadelighed, noget andet er selve processen, som landinspektørerne skal igennem ved registrering af værdierklæringen. Gennem analysen af meningsenheden ”proces” viser sig blandede holdninger omkring, hvordan samarbejdet med Tinglysningsretten opleves. En utilfredshed med tinglysningssløjfen og manglende kontakt til Tinglysningsretten opfattes tydeligt i nogle af de adspurgtes besvarelser. Der vises dog også en generel forståelse for den automatik, som tinglysningssløjfen bidrager med, da mængden af sager

ikke er mulig at behandle, hvis der skulle foretages en juridisk vurdering af hvert enkelt sag. Lars Anton nævner *"...,tinglysning er skide svært. Og jeg tror at politikerne ikke forstår at sådan et it-system ikke kan håndtere den juridiske behandling som tinglysning kræver..."* (se appendix A.2.1, s. IX). Argumentation fra landinspektøren vedr. rummets tilstand, lejlighedens placering og merværdi mv. er ikke længere en mulighed grundet automatiseringen.

Der mangler dermed en mellemvej, hvor automatiseringen bibeholdes, men hvor der stadig er mulighed for at redegøre for forholdene i den enkelte sag. Branchens utilfredshed ift. Tinglysningsrettens praksis skal derfor ikke rettes mod Tinglysningsretten, men selve regelsættet som de er pålagt at følge. Det er derfor reglerne sammen med tinglysningssløjfen , der er skyld i den manglende kommunikation mellem landinspektørerne og Tinglysningsretten.

16.1.4 Delkonklusion

Til kategoriseringen af meningsenhederne blev der lagt vægt på visse dele af regelsættet i § 43, herunder "5 års reglen", "procentgrænsen" og "den manglende dispensationsshjemmel", der tilsammen dannede kategorien "fleksibilitet".

Ydermere blev der lagt vægt på meningsenhederne "landinspektørens vurdering", "den offentlige vurdering" og "fællesarealet som sikkerhed", der tilsammen udgjorde kategorien "fællesarealets værdi". Fællesarealets værdi er her belyst ift. vurdering af fællesarealet og dertilhørende beregning af uskadelighed, samt hvad fællesarealet har af betydning for pantsikkerheden.

Den sidste kategori "proces" bestod af meningsenhederne "kommunikation" og "underskrifter", hvorunder landinspektørens inddragelse i sagen, samarbejdet mellem aktørerne set ift. tinglysningsløjfen, samt komplikationerne ved indsamlingen af underskrifter er belyst.

Det må betragtes, at de analyserede meningsenheder, gennem kategorisering er nærmere belyst og slutteligt kan udformes til en generel struktur, som fremgår af fænomenet. Det kan besvare problemformuleringens første underspørgsmål:

I hvilke scenarier oplever landinspektørbranchen udfordringer, når der anvendes uskadelighedserklæring ved ejerlejlighedsændringen?

Det kan konkluderes, at der fremstår en entydig holdning om mangel på dispensationshjemmel, hvor landinspektøren kan argumentere for sine vurderinger. Der er ikke nogen, der har oplevet at få afvist en værdierklæring, men dette er dog indlysende, når værdierklæringen er begrænset til, at man ikke kan udfordre gældende praksis. Ydermere finder landinspektørerne 5 års reglen som den mest begrænsende bestemmelse, da den udelukker andre ændringer i ejendommen for en længere periode; en periode hvor rekvirenten enten skal vente til karenstiden er ovre eller skal betale for relaksation, som bør være undgået, når det omhandler ubetydelige ændringer.

Derudover kan det konkluderes, at den direkte overførsel af reglerne i § 43 til ejerlejlighedsområdet, opleves at være et generelt problem ift. ejerlejlighedssystemmets struktur, og metoden der anvendes til at beregne den afståede værdi. Procentgrænsen udgør nogle af de udfordringer, som branchen støder på ved ejerlejlighedsændringer. Slutteligt konkluderes,

at de adspurgte har givet tegn på, at sager vedr. ejerlejlighedsændringer generelt kan være træge og meget langsommelige grundet dokumentation, underskrifter og forståelse. Derfor kan landinspektørens indblanden i sagen være afgørende for, hvor gnidningsfrit processen forløber. Reglerne er derfor ikke det eneste ved processen, hvor der opleves udfordringer.

16.2 Hvad er panthavernes holdning?

Følgende afsnit vil belyse andet underspørgsmål: Hvilken holdning har kreditinstitutterne vedr. fællesarealer og stemmer denne holdning overens med, hvad der beskyttes gennem lovgivningen?

Udover at Annette Bøgh havde en udtalelse fra sin kollega Tina, der har arbejdet i 30 år med relaksation for Nykredit, har det overordnet set været svært, at komme i kontakt med kreditforeningerne. Det lykkedes dog at komme i kontakt med to af realkreditforeningerne, herunder Realkredit Danmark og Totalkredit (Se kontaktliste 20.7). For de resterende kreditforeninger har der derfor ikke været mulighed for at spørge om deres holdning til fællesarealet, og hvordan de vurderer fællesarealet, når der skal relakseres. Hertil må nævnes, at Realkredit Danmark og Totalkredit er nogle af landets største kreditforeninger og derfor arbejder sammen adskillige pengeinstitutter. De udgør derfor en vigtig del af panthaver-aktørerne.

Den første forklaring af vurderingen af ejendommen blev fundet på Realkredit Danmarks hjemmeside, hvor det fremgår: *"Vurderingen omfatter en gennemgang af ejendommen: Indretning, stand og beliggenhed m.v. Og på baggrund af besigtigelsen, og tilsvarende ejendomme i nærområdet som er handlet på det seneste, fastsættes en belåningsværdi."* - (Realkredit Danmark, 2021).

Ud fra denne kortere beskrivelse fremgår fællesarealet ikke direkte i teksten, hvorfor der til Realkredit Danmark blev spurgt ind til netop denne skrivelse i vores sidste forsøg på at få en udtalelse. Med en udtalelse kunne vi undgå at skulle fortolke ordene "indretning" og hvad "m.v." indebar. Ved den sidste henvendelse modtager vi heldigvis svar fra Realkredit Danmark. Havde vi ikke fået svar, havde vores fortolkning taget udgangspunkt i bygningens indretning jf. BBR's kap.3.3.1 og Den Danske Ordbogs forklaring på ordet, da dette må være det mest beslægtede set ift. regler for bygninger og selve brugen af ordet "indretning". Hertil kunne man også have tolket på, hvordan indretning bliver vægtet, da indretningen i disse tilfælde må omhandle, hvad der skaber merværdi for lejligheden.

I besvarelserne fra landinspektørerne fremgår en tydelig overensstemmelse omkring, hvor meget branchen mener, at fællesarealet har af indflydelse på pantsikkerheden. Denne holdning bekræfter Realkredit Danmark i deres mailbesvarelse, hvor der står:

"Vores værdiansættelse af boligen tager udgangspunkt i boligens indretning, stand og beliggenhed. Vi værdiansætter ikke fællesarealet og derfor vil vi heller ikke forholde os til kælder- og loftrum".

Ergo må "indretning" som det i skrivelsen står, antages som værende inde i lejligheden, samtidig med at "m.v." ikke indebærer fællesarealerne.

Ydermere skriver Realkredit Danmark, at omgivelserne har en betydning for salgsprisen,

hvorfor flotte udenoms-arealer i foreningen kan influere værdiansættelsen på lejligheden, men at dette er noget, de sjældent forholder sig til ved ejerlejlighedsændringer (Se appendix A.4). Det samme skriver Totalkredit, som hovedsageligt tager udgangspunkt i referenceejendomme, som er tilsvarende solgte boliger, enten i nærområdet eller i foreningen. Ligeledes tager de også udgangspunkt i fællesarealer, som kan anvendes fælles, såsom en tagterrasse i ejendommen (se appendix A.5 s.XXXII). Det tyder altså på, at der er en entydig holdning til selve fællesarealets betydning for sikkerheden fra begge aktører; panthavere og landinspektører.

I et tilsvarende svar fra panthavernes interesseorganisation Finans Danmark bliver fællesarealet tildelt en mere væsentlig betydning, da fællesarelaet heraf siges at indgå i en skønsmæssig vurdering af lejligheden (se appendix A.3). Denne skønsmæssige vurdering må på baggrund af Realkredit Danmark og Totalkredits svar antages at omhandle generelt salg af lejligheder og ikke ejerlejlighedsændringer.

16.2.1 Delkonklusion

Afsnittet sammenholder panthavernes besvarelser og landinspektørernes oplevelser mht. fællesarealets betydning for pantsikkerheden. Afsnittet belyser problemformuleringens andet underspørgsmål:

Hvilken holdning har kreditinstitutterne vedr. fællesarealer og stemmer denne holdning overens med, hvad der beskyttes gennem lovgivningen

Det kan konkluderes, at der er en entydig holdning mellem kreditinstitutterne og landinspektørerne, når det kommer til fællesarealets betydning for pantsikkerheden; nemlig at fællesarealet er af mindre betydning, når det kommer til værdisætningen af lejligheden. Deraf må det konkluderes, at reglerne i § 43 bør være tilpasset ejerlejlighedsområdet, da der indgår andre enheder (uudnyttede tagrum, kældere mv.) i ejendommen, som reglerne ikke skal tage højde for ved matrikulære ændringer vedr. jordstykker.

17 Diskussion

I det følgende kapitel vil de metodiske fremgange, projektet har præsenteret igennem analyserne, blive drøftet ift. de endelige resultater. Diskussionen omhandler dermed hvilke ting, der har fungeret godt, og hvad der kunne have været gjort anderledes, samt eventuelt udfald af analyserne, hvis der blev anvendt andre metoder.

17.1 Triangulering af aktører

Efter foranalysen var det tiltænkt at inddrage samtlige aktører, der indgik i den samlede proces ved inddragelse af fællesarealer, så projektet ikke fik et ensidigt indblik i problemfeltet. Der er dog foretaget nogle til- og fravalg ift., hvilke aktører der var vigtigere at medtage end andre set ift. tid og nyttig viden. Her blev ejerne og ejerforeningerne fravalgt, da landinspektørernes og panthavernes viden blev vægtet højere. Fravalget af disse aktører kan dog have haft en effekt ift. at skabe triangulering, da empirien primært kommer fra to aktører; landinspektørerne og panthaverne. Der er derimod taget kontakt til flere landinspektører og panthavere end hvis vi også skulle have kontaktet ejere og ejerforeninger.

Tinglysningsretten var herudover også tiltænkt som en vigtig aktør, der kunne tilvejebringe relevant viden ift. deres opfattelse af den nuværende situation ved sager, hvor værdierklæringen anvendes. At et interview om deres praksis ikke har været mulig, har derfor haft en effekt på undersøgelsen, da de er en afgørende aktør i processen. Hertil kan det også diskuteres, om der blev taget kontakt til Tinglysningsretten for tidligt i projektet, hvor en senere kontakt, havde givet mulighed for at stille mere præcise spørgsmål (se afsnit 15.1.4).

Det blev overvejet om vi skulle medsende spørgsmålene ved første henvendelse til Tinglysningsretten, da det kunne have givet en bedre indikation på, hvad vi gerne ville have ud af interviewet. Dette fravalgte vi med en forventning om at få et mere beskrivende svar, hvor der ikke er blevet taget stilling til spørgsmålene på forhånd. Vores indledende mail til Tinglysningsretten kan dog ligge til grund for, hvorfor vi ikke kom i yderligere kontakt med dem, da vi i mailen får spurgt ind til dispensationshjemmel, som ikke fremgår af bestemmelsen og derfor ej heller bør være nævnt i den introducerende mail (se appendix A.6, s. XXXIII).

Fravalget af aktører har også givet mulighed for at dykke ned i forskellige cases og dermed givet faktiske eksempler på de scanarier, som branchen oplever. Dette havde der ikke været mulighed for, hvis der skulle udføres flere interviews.

Havde vi valgt at fokusere på ejerne og ejerforeningerne, kunne projektet måske have taget en mere økonomisk drejning, hvor fokus var på, hvad ejeren er villig til at betale ift., hvad de modtager. Derudover kunne projektet også have taget en drejning til at omhandle ”ønsket om et fuldstændigt register”, hvis man havde undersøgt, hvilke andre muligheder ejerforeningerne gør brug af, hvis ikke ejerlejlighedsændringerne registreres eksempelvis ubegrænset brugsrettighed.

17.2 Indsamling af empiri

Til indsamlingen af empiri har der været fokus på at få udført interviews med de tiltænkte aktører, så projektets empiri fremgik som troværdig evidens. I løbet af projektet er der udover til- og fravalg ang. aktører også gjort tanker om, hvordan data skulle indsamles. Her har det fra start af været planen at interviewe så mange landinspektører som vi kom i kontakt med, da dette var den bedste måde at tilgå empiriindsamlingen med en fænomenologisk tilgang.

Om det er lykkedes hundrede procent at indsamle empirien ved denne tilgang, kan dog diskuteres, da vi mellem interviewene med landinspektørerne har ændret på, hvordan interviewet blev udført. Vi startede med at have en semistruktureret interviewmetode, da vi derved kunne styre interviewet med beskrivende spørgsmål, som fænomenologien tilstræber. Dette gav ved det første interview en nem overgang til analysen af interviewet, da man vidste præcist, hvad der var svaret til de enkelte spørgsmål. Dog fandt vi os begrænset af vores egen viden på området og selve spørgsmålene, hvorfor de efterfølgende interviews fulgte en mere løs struktur, hvor landinspektørerne snakkede ud fra deres erfaring og vi kunne stille spørgsmål undervejs. På den måde fik vi flere erfaringer og mere viden, da den interviewede ikke var begrænset af selve spørgsmål til at starte med. Det skal nævnes, at de adspurgte landinspektører fik tilsendt spørgsmålene, hvis de ønskede det, hvorfor de også havde en anelse om, hvilken retning vi ville med interviewet. Det gjorde, at en mere fri struktur på interviewet kunne lade sig gøre. Det skal dog kritiseres, at der ved den mere frie struktur skulle lægges mere tid i efterarbejdet med transskriberingerne, da analysearbejdet af disse ikke var ligeså skarpt opdelt som det første interview og dermed også sværere at danne meningsenheder ud fra.

Ydermere må det pointeres, at valget med kun at tage udgangspunkt i interviewmetoden har begrænset mængden af empirien, som vi ellers kunne have indsamlet ved en mere kvantitativ tilgang. I 2015 havde Casper Aagaard Madsen lavet en kvantitativ undersøgelse af branchens brug af uskadelighedsattester og deres holdning til Tinglysningsrettens praksis. Her kontakter han 17 landinspektører, hvor vi kun har indsamlet empiri fra fire landinspektører, hvorfor de holdninger vi har indsamlet muligvis ikke repræsenterer branchen ligeså bredt. Det kunne derfor have været en fordel for empiriens evidens, hvis der havde været suppleret med en kvantitativ undersøgelse af vores forskningsspørgsmål. Det kunne derudover have været en interessant kobling til tidligere research på området, om branchens holdninger havde ændret sig henover de seneste seks år - især efter lovændringen, der gjorde grænserne gældende for ejerlejligheder, som ikke var tilfældet, da Casper Aagaard Madsen skrev sit speciale.

Ved henvendelse til de forskellige aktører vekslede vi mellem tanken om at ringe direkte til aktøren eller henvende sig via e-mail. Vi valgte at gå med e-mail, da aktørerne, ligesom os selv, har en hverdag og derfor tænkte vi, at e-mailen var en bedre fremgangsmåde, så aktøren kunne vende tilbage, når det passede ham/hende. Herudover overvejede vi om interviewspørgsmålene skulle være sendt med ved første henvendelse til aktøren. Vi valgte at lade det være op til aktøren, om de ville have tilsendt spørgsmålene, hvis de ønskede at forberede sig på nogle af spørgsmålene. Grunden til overvejelserne ligger i tidligere semesterprojekters erfaringer, hvor det godt kan virke som meget at tage stilling til, hvis der i mailen er en lang forklarende tekst samt tilknyttede spørgsmål.

Studiet af de respektive scenarier har været med til at underbygge interviewene med faktiske eksempler på de udfordringer, som landinspektørerne beskriver. Casene er opnået gennem interviewene og selvom der ikke har været nogen særlig til- eller fravalg ift. hvilke cases, der skulle medtages, vurderes antallet af gennemgåede cases til at have været passende for den samlede analyse af branchens oplevelse af fænomenet.

Casenes pointer er fundet gennem en simpel fremgangsmetode og har fungeret efter hensigten med studiet; at tilføre landinspektørernes beskrivelser af fænomenet et faktisk eksempel fra den virkelige verden. Det var projektgruppens valg at anvende en simpel "selvkonstrueret" casemetode, da det vigtigste fra casene var deres pointer, hvilket ikke kræver en kompliceret casemetode, hvor der er flere stadier og formål, når det er udfordringen i casen, der er central at præsentere.

17.3 Strategien fra interessentanalysen

Interessentanalysen skulle danne grundlaget for, hvem og hvad der skulle arbejdes på først for at opnå ny viden mellem kontakten med aktørerne. Her vurderes det, at interviewene med landinspektørerne gav en bedre forståelse af meningsenhederne, som gjorde det nemmere at spørge yderligere ind til fænomenet. Vi mener derimod, at strategien der blev fastlagt i interessentanalysen ikke er lykkedes som ønsket, da der har været komplikationer med at komme i kontakt med de tiltænkte aktører udover landinspektørerne.

Den viden, der blev tilegnet via landinspektørerne, blev derfor ikke anvendt til fulde i de senere interviews, som projektgruppen havde i tankerne. Det skyldes, at de sene udmeldinger fra kreditforeningerne var mere eller mindre kortfattede besvarelse over mail. Det må kritiseres ift., hvilket udbytte projektet kunne have fået af interviews med kreditforeningerne.

17.4 Metoden i forhold til videnskabsteorien

I metodologi-afsnittet blev vores, "forskernes", dobbelt-objektivitet beskrevet, så der til slut kunne evalueres på, hvorvidt vi som forskere har kunne sætte vores egen forforståelse og fordomme i parentes, når der er indsamlet ny viden.

I vores beskrivelse lagde vi vægt på, hvordan emnet er blevet fremfundet gennem LE34, og at vi som landinspektørstuderende skal forholde os kritisk til vores egen branches holdninger og tildele hver aktørs oplevelser lige stor vægt.

At lade sine egne fortolkninger og fordomme stå i parentes bliver ved projektets interviews særligt sat på prøve. Det er en vigtig del af interview-metoden, at man skal lade den interviewede komme med sin egen beskrivelse af fænomenet, og ikke fortolke det de siger, men forstå det de oplever. Vi har valgt at kombinere de to videnskabsteorier, da det ikke er alt, man kan få ud af den interviewede som beskrivelser - i visse tilfælde står det implicit mellem linjerne.

I transskriberingerne er der tydelig forskel på, hvordan interviewene udspiller sig, hvilket nok kan begrundes med, at gruppen ikke er erfarne med den fænomenologiske tilgang. Dog må

det også betragtes, at der ikke bliver lagt ord i munden på de adspurgte, og at spørgsmålene ikke er ledende til et bestemt svar, men netop lader den interviewede give sin beskrivelse af de oplevelser, som de har erfaret.

Det har været udfordrende ikke at tage landinspektørbranchens ord for gode, da det er en branche, man deler mange holdninger med, når man er i gang med at uddanne sig til landinspektør. Og da ingen af forskerne har erfaret/oplevet situationer med køb af fast ejendom eller arbejder med ejerlejlighedsændringer, begynder man først at tilegne sig holdninger, når man interagere med aktørerne. Her var landinspektørerne de første aktører og dermed også de første til at influere vores tanker omkring fænomenet. Vores objektivitet betragter vi dog stadig som værende objektiv pba. vores betænkninger om os selv som forskere.

Analysedelen er følger den fænomenologiske fremgang, hvor der analyseres frem til meningsenheder, som derefter kategoriseres og til sidst kan give en generel forklaring af fænomenet. I hovedanalysen bliver kategoriseringen skarpt opdelt og fint præsenteret gennem fremhævning i transskriberingen, som også udgør nogle af de citeringer, som er anvendt til at beskrive fænomenet ud fra subjektets oplevelser. Kategoriseringen er hermed en stor hjælp til at skabe overblik over empirien og ikke mindst for de, der skal læse rapporten. Dog ville projektet have haft gavn af et større repræsentativt antal adspurgte, så det dækkede flere holdninger, hvilket fænomenologien ikke kan, da den beror på de subjektive oplevelser - noget som er svært at indsamle kvantitativt, hvis det skulle have været i form af spørgeskemaer eller skriftlige besvarelser.

18 Konklusion

Konklusionen på projektet indeholder en opdelt besvarelse af de to underspørgsmål fra problemformuleringen. De to underspørgsmål besvarer tilsammen hovedspørgsmålet. Undervejs i rapporten delkonkluderes, hvilket giver mulighed for at beskrive flere aspekter af den indsamlede empiri - derfor er denne konklusion begrænset til centrale pointer i besvarelsen af problemformuleringen.

Det er gennem projektet søgt at belyse problemformuleringen:
Hvordan oplever landinspektørbranchen den nuværende praksis ved inddragelse af fællesarealer til ejerlejligheder, når der anvendes uskadelighedserklæring og hvad har fællesarelaer af betydning for pantsikkerheden?

Heraf fremgår de to underspørgsmål, der besvarer problemformuleringen:

1. *hvilke scenarier oplever landinspektørbranchen udfordringer, når der anvendes uskadelighedserklæring ved ejerlejlighedsændringen?*

   Til første underspørgsmål har projektgruppen, gennem fire cases og interviews med landinspektørbranchen, fundet en general beskrivelse af, hvad der er problemfyldt ved reglerne for uskadelighed, når der skal inddrages fællesareal til en ejerlejlighed.

   Fænomenet består af et regelsæt, som er taget direkte fra jordstykker med den forventning, at det også fungerer for ejerlejligheder, da begge betegnes som fast ejendom. Sandheden er dog, at ejerlejlighedsområdet byder på andre problemstillinger, som man ikke oplever ved jordsstykker, hvorfor reglerne for uskadelighed kan virke begrænsende ift. hensigten med fravigelseshjemlen i § 21, stk. 3, når det gælder ejerlejlighedsændringer.

   Til første underspørgsmål kan det konkluderes, at landinspektørerne hovedsageligt oplever udfordringer ift. karenstiden jf. § 43, samt at procentgrænsen kan være begrænsende at holde sig under, da der kan være stor variation på ejerlejlighedernes værdisætninger. Ydermere oplever landinspektørerne en mangel på dispensation i regelsættet, da reglerne ikke forholder sig til de faktiske forhold. Skal man forbedre denne proces, bør man derfor foretage en ændring på det juridiske område, da det ligger til grund for de udfordringer landinspektørerne oplever.

2. *Hvilken holdning har kreditinstitutterne vedrørende fællesarealer og stemmer denne holdning overens med, hvad der beskyttes gennem lovgivningen?*

   Til det andet underspørgsmål kan det konkluderes, at uudnyttede fællesarealer ikke er noget panthaverne forholder sig til. Dette blev bekræftet af de adspurgte panthavere, hvorfor det er muligt, at Tinglysningsretten beskytter en del af det ejede, som ikke har nogen betydning for pantsikkerheden. Det kan få betydning i mange sager, hvor det i realiteten er unødvendigt at relaksere, da panthaver ikke antager fællesarealet, som havende en stor indflydelse på lejlighedens værdi.

Man bør desuden omtænke reglerne for uskadelighed for ejerlejligheder, da det, ud fra projektets hovedanalyse, virker til, at der skal relakseres i situationer, hvor panthaver ikke har det udgåede areal med i deres overvejelser for pantsikkerheden.

Det er dog ikke muligt at lave en generel forskrift for panthavers interesse i fællesarealer. Det fremgår, at der sjældent tages udgangspunkt i loft- og kælderrum, men mere i ejendommens stand og fælles faciliteter såsom udenoms-arealer, fælleshus eller elevator, når der skal foretages en skønsmæssig vurdering.

19 Perspektivering

På baggrund af dette projekt kan der forskes yderligere i, hvad reglerne for uskadelighed bør indeholde og hvilken effekt det har på dele af processen ved ejerlejlighedsændringer. Herunder er der andre problemstillinger man kunne undersøge, såsom:

- Når noget handler om penge, kan der være en øvre grænse for, hvor meget rekvirenten er villig til at betale for at få berigtiget ændringen. Man kunne lave en undersøgelse af, hvorfor ejeren ønsker at inddrage arealet. Derved kunne man sætte et økonomisk aspekt på den praksis vi har nu og se på, hvad der kunne gøres billigere og/eller bliver gjort i forvejen, såsom puljetinglysning hvor man spare en masse i tinglysningsafgifter.
- Man kunne undersøge hvor mange sager, der ender med ikke at blive berigtiget, og hvordan det med tiden kan påvirke vores ejendomsvurderingssystem. Dertil kan man diskutere, hvorvidt det nye vurderingssystem kommer til at fungere, hvis der i lovgivningen er muligheder for "ubegrænset brugsret", som egentlig strider imod et fuldstændigt register. Der må her også tages udgangspunkt i de arealer, der tildeles ubegrænset brugsret, da ikke alle arealer vil have en reel betydning for værdien af ejerlejligheden, hvis man f.eks. tager udgangspunkt i kreditforeningernes beskrivelse af, hvad de lægger vægt på, når de vurderer.
- Tage udgangspunkt i Casper Aagaard Madsens afgangsprojekt "Uskadelighedsattest i ejerlejlighedssager" fra 2015 og lave en nutidig genskabning, der beror på de samme spørgsmål (med forbehold for ændret lovgivning), hvorved en sammenligning af svarerne for seks år siden med de nutidige, kunne give et indblik i, om der evt. er sket forbedringer.
- En undersøgelse af ejerforeningernes ansvar ved ejerlejlighedsændringer, som kunne resultere i en vejledning til ejerforeningerne, så de bliver klogere på den samlede proces, når der sker ejerlejlighedsændringer i foreningen. Dermed kan man måske opnå, at landinspektører og generelt konsulenter, inddrages tidligere i processen og derved optimere sagsgangen.
- En komparativ undersøgelse med andre lande og deres lovgivning ift. inddragelse af fællesarealer. Her kan sammenlignes fordele og ulemper ved de forskellige regelsæt og gives betragtninger til, hvordan det danske ejerlejlighedssystem og tanken om uskadelighed evt. kan omtænkes. Til denne undersøgelse kunne man tage udgangspunkt i forskningsatiklen *"Co-ownership shares in condominiums – A comparison across jurisdictions and standards' af Cagdas, V., et al"* ift. de lande, som præsenteres, og fokusere på, hvordan pantsikkerheden sikres, når der sker ejerlejlighedsændringer. Dette vil også kræve en undersøgelse af de enkelte landes realkreditsystem.

Figurer

1 Arealoverførsel ved hhv. særejendom til særejendom og fællesareal til særejendom, egen produktion 11
2 Krav til rids når det skal vedhæftes en relaksationspåtegning, figuren er fra Tinglysningsrettens vejledning om rids (Tinglysningsretten, 2021b) 12
3 Eksempel på tinglysningsrids, fra sag i LE34 13
4 Gebyrer vedrørende relaksation og påtegning af pantebreve hos forskellige realkreditinstitutter. 16
5 Sammenligning af sagsgangenes omkostninger ift. grundbeløb, egen produktion 17
6 Skematisk opsætning af de forskellige aktører ift. beskrivelserne, egen produktion 20
7 Identifikationer for de enkelte aktører med udgangspunkt i Mitchells stakeholdermodel, egen produktion 21
8 Visualisering af foranalysens struktur, egen produktion 27
9 Visualisering af hovedanalysens struktur, egen produktion 29
10 Skematisk oversigt over litteratursøgning, egen produktion 30
11 Ronald K. Mitchell's stakeholder identifikationer (Mitchell m.fl., 1997, s. 874), egen produktion 36
12 Skråfoto af bygning som case 1 beskriver, hvoraf der ses en tydelig ændring af tagetagen ift. resten af ejendommens tagkonstruktion, billedet er fra 23/06/2019 fra SDFE Skråfoto (Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, 2021) . . . 38
13 Skråfoto af ejendommen som case 2 beskriver, billedet er fra 28/02/2019 fra SDFE Skråfoto (Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, 2021) 41
14 Billede af facaden fra før og efter ændringer blev til - billederne er fra Google Maps Streetview 43
15 Skråfoto af bygning som case 4 beskriver, billedet er fra 23/06/2019 fra SDFE Skråfoto (Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, 2021) 45
16 Ejerlejlighedskort for ejerlejlighed 11, produceret af LE34 46

Litteratur

Aunsborg, Christian m.fl. (2012). *ABC-modellen*. Institut for Planlægning, Aalborg Universitet.

Blok, Peter (1995). *Ejerlejligheder, 3. udgave*. Juristforbundets forlag. ISBN: 87-574-1772-5.

Brinkmann, Svend og Tanggaard, Lene (2020). *Kvalitative Metoder: En Grundbog*. 3.udgave, 1. opslag. Hans Reitzels Forlag. ISBN: 9788741277264.

Det Kongelige bibliotek (2021). *Tips til søgning i google*. Tips til søgning i google. URL: https://kub.kb.dk/sund/google. (accessed: 011.03.2021).

Geodatastyrelsen (2018). *Notat: Vejledning til ændringer i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, der træder i kraft den 1. juni 2018*. Relaksation af pant. URL: https://gst.dk/media/2918993/notat_vejledning_om_aendringer_i_bma.pdf. (accessed: 26.02.2021).

— (2020). *Vejledning om matrikulære arbejder*. Version af 26.maj 2020. URL: https://gst.dk/matriklen/matrikulaer-sagsbehandling/vejledning-om-matrikulaere-arbejder/1-indledende-regler/. (accessed: 01.03.2021).

— (2021). *Ejerlejlighedsregistreringsgebyre*. Gebyrer for registrering af arealoverførsel til ejerlejligheder. URL: https://gst.dk/media/2921188/matrikulaere_afgifter_og_gebyrer_2021.pdf. (accessed: 5.03.2021).

Holm, Andreas Beck (2018). *Videnskab i virkeligheden: En grundbog i videnskabsteori*. 3.udgave, 1. opslag. Danmark: Samfundslitteratur. ISBN: 9788759329580.

Illum, Knud m.fl. (1994). *Tinglysning*. Jurist-og Økonomforbundets.

Justitsministeriet (1926a). *Anordning nr. 298 af 26 november om tinglysning*. Den første bekendtgørelse til Tinglysningsloven (Historisk).

— (1926b). *Lov om Tinglysning*. Rigsdagstidende 1924-25, 2. samling, tillæg C, spalte 9-12. URL: https://www.folketingstidende.dk/ebog/19251A?s=4555.

— (1979). *Bekendtgørelse om tinglysning*. BEK nr. 17, 26-01-1979 (Historisk).

— (1986). *Lovbekendtgørelse om tinglysning*. LBEK nr. 622 15/09/1986 (Historisk).

— (1993). *Bekendtgørelse om tinglysning*. BEK nr. 1024 af 15/12/1993, (Historisk).

— (2006). *Lov om ændring af lov om tinglysnings og andre forskellige love*. LOV nr. 539 af 08/06/2006, (Historisk).

— (2009). *Bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen*. BEK nr. 834 af 03/09/2009, (gældende).

— (2014). *Tinglysningsloven*. LBK nr 1075 af 30/09/2014 - gældende. URL: https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2014/1075.

— (2017). *Lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love*. LOV nr 80 af 24/01/2017, (gældende).

Justitsministeriet (2018). *Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom)*. BEK nr 607 af 30/05/2018.

Karnov Group (2021). *Fuldmægtigen*. Samtlige kendelser er fundet gennem Fuldmægtigen. URL: https://www.karnovgroup.dk/loesninger/fuldmaegtigen. (accessed: 05.04.2021).

Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet (2017). *Lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love*. Betænkninger til fremsat lov L65.

Kruse, Frederik Vinding (1952). *Tinglysningsloven kommenteret*. J. H. Schultz forlag.

Kvale, Steinar og Brinkmann, Svend (2009). *Interview: introduktion til et håndværk*. ISBN: 978-87-412-2816-7. Hans Reitzels Forlag.

Madsen, Casper Aagaard (2015). *Uskadelighedsattester i ejerlejlighedssager*. Aalborg Universitet KBH.

Madsen, Morten Dalum (2021). *Legal design in 3D multi owned developments*. Kort beskrivelse af Morten Dalum's igangværende afhandling. URL: https://vbn.aau.dk/da/projects/legal-design-in-3d-multi-owned-developments.

Mitchell, Ronald K, Agle, Bradley R og Wood, Donna J (1997). „Toward a theory of stakeholder identification and salience: Defining the principle of who and what really counts". I: *Academy of management review* 22.4, s. 853–886.

Realkredit Danmark (2021). *Ejendomsvurdering*. En beskrivelse af deres metode til at vurdere ejendommen til at fastsætte en belåningsværdi. URL: https://www.rd.dk/da-dk/privat/kundeservice/spoergsmaal-og-svar/grundlaeggende-om-realkredit/pages/hvordanvurderesejendom.aspx.

Rådet for Grøn Omstilling (2020). *Tagboliger, til gavn for klima, miljø, byen og pengepungen*. Publikation om at udnytte tagetagerne. URL: https://kub.kb.dk/sund/google.

Stoter, Jantien, Sørensen, Esben Munk, Bodum, Lars m.fl. (2004). *3D registration of real property in Denmark*. Citeseer.

Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering (2021). *Skråfoto*. URL: https://skraafoto.kortforsyningen.dk/oblivisionjsoff/index.aspx?project=Denmark&lon=10.2027929&lat=56.1277927. (accessed: 28.05.2021).

Tinglysningsretten (2021a). *Arealoverførsel og udstykning*. Relaksation af pant. URL: https://domstol.dk/media/yc4jk4mz/arealoverfoersel-og-udstykning.pdf. (accessed: 17.02.2021).

— (2021b). *Rids*. Krav til tinglysningsrids. URL: https://domstol.dk/media/0mqjgu5b/rids.pdf. (accessed: 012.03.2021).

Tinglysningsudvalget (2009). *Digital tinglysning: Delbetænkning*. Schultz Distribution. ISBN: 87-91851-06-8.

Transport- og Boligministeriet (2020). *Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger*. BEK nr 1738 af 29/11/2020, (gældende).

Vurderingstyrelsen (2020a). *Vi justere kvadratmeterprisen*. Parametre til justering af kvadratmeterprisen. URL: https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/forstaa-din-vurdering/saadan-vurderer-vi-din-ejerbolig-og-grund/trin-2-vi-justerer-kvadratmeterprisen. (accessed: 01.03.2021).

— (2020b). *Vægtet areal*. Procentssatser til beregning af det vægtede areal. URL: https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/forstaa-din-vurdering/saadan-vurderer-vi-din-ejerbolig-og-grund/vaegtet-areal. (accessed: 01.03.2021).

20 Bilag

20.1 Kendelser

Samtlige kendelser er fremfundet gennem "Fuldmægtigen" via Karnov Group (Karnov Group, 2021)

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

FM 2012.54

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

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

Sagsnummer: B-2869-11 **Afgørelsesdato:** 2011-12-19

Domstol: V

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 betingelserne 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.

20.1.2 V.L.K af 30. januar 2013 (j.nr. B-3205-13, B-3206-13, B-3207-13), 7. afd.

FM 2013.185

V.L.K af 30. januar 2013 (j.nr. B-3205-13, B-3206-13, B-3207-13), 7. afd.

Uskadelighedsattest vedrørende arealoverførsel fra fællesareal i ejerlejlighedsejendom tilladt.

Sagsnummer : B-3205-13, B-3206-13, B-3207-13 **Afgørelsesdato** : 2013-01-30

Domstol : V

I tre kæresager tillod landsretten, at arealer blev arealoverført fra ejerlejligheders fællesarealer til en af ejerlejlighederne, da det kunne ske uden fare for pantesikkerheden i de øvrige ejerlejligheder.

Der var i alle tilfælde tale om, at det pågældende areal udgjorde mindre end 2 % af ejerlejlighedernes areal, og at værdien af det pågældende areal udgjorde mindre end 30.000 kr. pr. ejerlejlighed.

Da en ejerlejligheds værdi væsentligt hidrører fra selve boligarealet, fandt landsretten ikke, at den totale købesum/værdi - op til 400.000 kr. - i sig selv kunne hindre udstedelse af uskadelighedsattest, da købesummen måtte anses som udtryk for værdien for netop denne ejerlejligheds ejer, der kunne anvende arealet - typisk i modsætning til de øvrige ejerlejlighedsejere.

Kommentar

Landsretspraksis om uskadelighedsattester før lov om digital tinglysning vedrører hovedsageligt uskadelighedsattester vedrørende jordarealer. Her er Geodatastyrelsen nu myndighed, og disse situationer er nu reguleret i tinglysningsbekendtgørelsens kap. 10. Der er alene begrænset tidligere retspraksis for uskadelighedsattest inde i ejerlejligheders fællesarealer.

I flere afgørelser er uskadelighedsattest tilladt, hvor arealer på op til 2 % af den afgivende ejendoms areal ønskes fraskilt, og hvor værdien af arealet har været cirka 30.000 kr. Landsretten har nu for arealoverførsel tilladt samme værdi fordelt pr. ejerlejlighed, når værdien væsentligst er en værdi alene for netop denne køber.

Tinglysningsretten vil derfor fremover have behov for, at en anmodning om uskadelighedsattest indeholder følgende oplysninger:

- hvad det pågældende areal har været anvendt til
- hvad det pågældende areal fremover skal anvendes til

• om arealoverførslen er en nødvendig forudsætning for, at ejerlejligheden, der tilføres arealet, fremover kan udstykkes i flere ejerlejligheder

• hvilken værdi (købesum) arealet har for køber

• hvilken værdi arealet ville have for hver af de andre ejere af ejerlejligheder i ejendommen, hvis de i stedet erhvervede arealet

• hvilken værdi arealet ville have for tredjemand.

/brpe

20.1.3 V.L.K. 30. januar 2013 i kære 7. afd. B-3205-12

UfR
2013

U.2013.1291

V.L.K. 30. januar 2013 i kære 7. afd. B-3205-12

Sidetal : 1291

Tinglysningsretten pålagt at tiltræde uskadelighedsattest vedrørende overførsel af 28 m^2 fællesareal til en enkelt ejerlejlighed, idet overførslen kunne ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden i de øvrige ejerlejligheder. Et landinspektørfirma anmeldte i oktober 2012 ændring af ejerlejlighedsfortegnelsen på en ejerlejlighedsejendom med 12 ejerlejligheder, og anmeldelsen var vedhæftet en uskadelighedsattest underskrevet af en landinspektør, hvoraf bl.a. fremgik, at der skete overførsel af 28 m^2 fællesareal (pulterrum) til en enkelt af de 12 ejerlejligheder i ejendommen, idet ejerne af denne ejerlejlighed havde aftalt med ejerforeningen, at arealet skulle inddrages under deres ejerlejlighed mod betaling af 200.000 kr. Tinglysningsretten afviste at tiltræde uskadelighedsattesten med den begrundelse, at overførsel af det pågældende areal hverken ud fra købesummen på 200.000 kr. eller ud fra dets andel af

den offentlige ejendomsværdi kunne anses for at være en ubetydelig formindskelse efter tinglysningslovens § 23. Afvisningen blev kæret med påstand om, at uskadelighedsattesten skulle tiltrædes, idet overførslens indflydelse på de enkelte øvrige ejerlejligheders pantesikkerhed var så ringe, at der ikke var nogen som helst fare for pantesikkerheden, idet panthaverne havde pant i de enkelte ejerlejligheder og i en ideel andel af fællesarealet efter fordelingstallet. Landsretten bestemte, at Tinglysningsretten skulle tiltræde uskadelighedsattesten, idet landsretten fandt, at Tinglysningsretten ved vurderingen af, om overførslen kunne ske uden fare for pantesikkerheden, ikke alene kunne lægge vægt på købesummen, og det var efter oplysningerne om overførslens indflydelse på de enkelte ejerlejligheders pantesikkerhed ubetænkeligt at lægge til grund, at overførslen kunne ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden i de øvrige ejerlejligheder.
(Eva Staal, Olav D. Larsen, Berit Viegaard Andersson (kst.)).*Jette Nejstgaard og Lars-Ole Nejstgaard* mod *Tinglysningsretten.*

Vestre Landsret

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 m^2 fra ejendommens fællesareal (pulterrum) til ejerlejlighed nr. 12 med følgende begrundelse:

»Afvist idet overførsel af det 28 m^2 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.«

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 fordelingstallet. Det fremgår af beregningen af forandringernes indflydelse på de enkelte ejerlejligheders 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 boligarealerne, er forringelsen kun på 0,6 % af værdien. På denne baggrund er det landinspektørens opfattelse, at overførslen af de 28 m^2 ikke kan udgøre nogen fare for pantesikkerheden.

Tinglysningsretten har påstået afgørelsen stadfæstet, idet der kun kan udstedes en uskadelighedsattest, 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

Kendelse:

Anmeldelsen og uskadelighedsattesten vedrører overførsel af 28 m^2 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 begrænset 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 uskadelighedsattesten 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, skal Tinglysningsretten tiltræde uskadelighedsattesten.

Thi bestemmes:

Tinglysningsretten skal tiltræde uskadelighedsattesten.

Kæreafgiften skal betales tilbage.

Sagen sluttet.

20.1.4 V.L.K. 17. Juni 2014 i kære 7. afd. 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

[redacted]

og

[redacted]

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 [redacted] 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 m^2 til ejerlejlighed nr. 11, samt yderligere 64 m^2 beliggende i ejendommens hidtil uudnyttede spidsloft.
>
> Samtidig fragår 22 m^2 lejlighed nr. 11 til fællesarealet.
>
> På fællesarealet videreopdeles herefter en ny ejerlejlighed, nr. 12, ved inddragelse af 159 m^2 af fællesarealet beliggende på 5. sal, samt 41 m^2 beliggende på ejendommens hidtil uudnyttede spidsloft.
>
> Ejendommen består herefter af i alt 12 ejerlejligheder.

> Ved ændringerne forøges ejerlejlighed nr. 11 med 87 m^2, og udgør herefter 195 m^2.
>
> Den nye lejlighed nr. 12 udgør 200 m^2.
>
> Af fællesarealet der ikke er særskilt opgjort for ejendommen, udgår 182 m^2 beliggende på 5. sal, samt 105 m^2 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

20.2 Bilag til Case 1

20.2.1 Case 1: Generalforsamlingsreferat 19-04-2012

DATEA

[redacted]

27. marts 2012
Dir.tlf.: 45260147
mab@datea.dk
1-42353-11-8

[redacted]

I henhold til vedtægternes § 9 skal vi herved på bestyrelsens vegne indkalde til ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen [redacted]

tirsdag den 10. april 2012 kl. 19.00

hos

[redacted]

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag til vedtægternes § 7, 4. afsnit omformuleres som stående i forslag 1
3. Forslag til salg af alle fællesarealer, som stående i forslag 2
4. Forslag om vedligeholdelsesprojekt, som stående i forslag 3
5. Forslag til nye kælderrum, som stående i forslag 4

Med venlig hilsen

DATEA
Foreningsejendomme

Marianna Bengtson

Lyngby Hovedgade 4 • 2800 Kgs. Lyngby • Tlf. 45 26 01 02 • Fax 45 26 01 23 • www.datea.dk
Kontorer i Viby J. og Næstved
DATEA AS - et selskab i DADES-koncernen • CVR.nr. 25326296

1. **Vedtægternes § 7, 4. afsnit omformuleres som følger:**

"Forslag til foreningens opløsning ** kan kun vedtages enstemmigt og med tilslutning fra samtlige medlemmer. Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring af vedtægterne kan kun vedtages med mindst to tredjedeles flertal såvel efter fordelingstal som medlemstal på en generalforsamling, hvor mindst to tredjedele af stemmerne og medlemmerne er repræsenteret. Vedtages forslaget med to tredjedeles flertal på en generalforsamling, hvor færre end to tredjedele af stemmerne eller medlemmerne er repræsenteret, kan der med 14 dages varsel skriftligt indkaldes til en ny generalforsamling, der skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling. Såfremt også to tredjedele af de repræsenterede stemmer og medlemmer på denne generalforsamling stemmer for forslaget, er dette endeligt vedtaget.

** Følgende er udgået: "eller ændring af de tinglyste fordelingstal"

2. **Salg af alle fællesarealer:**

Generalforsamlingen sælger alle fællesarealer beliggende over etageadskillelsen mellem 4. og 5. sal, undtaget arealer anvendt til ejendommens trappetårne, til [redacted] for Kr. 1.000.000,-

Generalforsamlingen giver herved bindende tilladelse til, at køber kan indrette hele tagetagen (ejerlejlighed nr. 11 samt den resterende del af tagetagen, som er omfattet af indgået købsaftale), til to beboelseslejligheder, som køber vil, inklusiv etablering af altan i nordvestlige lysskakt og indretning af tagterrasse, dog således at alle offentlige forskrifter skal opfyldes, og de fornødne myndighedsgodkendelser foreligge.

Generalforsamlingen giver herved bindende samtykke til, at det samlede fordelingstal for hele tagetagen beliggende over etageadskillelsen mellem 4. sal og 5. sal, dvs. ejerlejlighed nr. 11 med fordelingstal 99, areal bag eksisterende ejerlejlighed nr. 11 38 m² og resterende tag areal 130 m², begge foreløbigt opmålt af stadskonduktørembedet i 2007, samt spidsloft, aldrig kan overstige fordelingstal 267 ud af et samlet fordelingstal på 1848.

Generalforsamlingen tiltræder, at køber ikke skal betale fællesudgifter for ejerlejlighed nr. 11 i de første 3 måneder af byggeperioden. Køber underretter bestyrelsen, når 3-måneders fristen begynder at løbe.

Generalforsamlingen tiltræder, at køber først skal betales fællesudgifter for ny ejerlejlighed (5.tv.) når færdigmelding til Københavns kommune er indsendt. Køber underretter bestyrelsen, når færdigmelding indsendes til myndighederne.

Generalforsamlingen tiltræder, at der først betales á conto varmebidrag for ejerlejlighed nr. 11 og den nye lejlighed (ejerlejlighed nr. 12), når varmeanlægget er genetableret i ejerlejlighed nr. 11 og etableret i den nye ejerlejlighed (ejerlejlighed 12). Køber er forpligtet til, uanset om varmeanlæg er genetableret og etableret, at betale varmebidrag fra 1. november 2012."

Generalforsamlingen tiltræder at den aftalte "købesum" Kr. 1.000.000,- først må benyttes, når bygningsmyndighederne har godkendt S.B.L.s ombygningsprojekt og alle nødvendige generalforsamlingsgodkendelser foreligger, at ændring til vedtægternes § 7 vedrørende enstemmighed i beslutning om ændring af fordelingstallene er vedtaget, samt at købesummen kun anvendes til delvis betaling for ejerforeningens udskiftning af tag mod gaden med tilhørende arbejder. Købesummen Kr. 1.000.000,- indbetales senest 24. april til foreningens til formålet oprettede byggekonto.

Generalforsamlingen tiltræder at projektsummen, svarende til købers projekt B & C i henhold til entreprisekontrakt, først kan benyttes, når bygningsmyndighederne har godkendt S.B.L.s ombygningsprojekt og alle nødvendige generalforsamlingsgodkendelser foreligger, at ændring til vedtægternes § 7 vedrørende enstemmighed i beslutning om ændring af fordelingstallene er vedtaget, samt at købesummen kun kan anvendes til betaling for arbejder der er indeholdt i købers projekt B & C. Projektsummen indbetales senest 24. april til foreningens til formålet oprettede særskilte konto. Udbetalinger fra denne konto skal godkendes af byggeledelse og S.B.L.

Generalforsamlingen tiltræder at omkostningerne i forbindelse med ejerforeningens salg af fællesarealer fordeles således, at ejerforeningen afholder alle omkostninger i forbindelse med tinglysningen, dvs. både tinglysningsafgift, relaksation, landinspektør og udgifter til egen advokat.
Køber afholder udgift til tinglysning af skøde samt udgift til egen advokat.
Overstiger ejerforeningens omkostninger til ovennævnte formål de omkostningen køber har til tinglysning og advokat, aftales det, at køber betaler svarende til 50% af de i dette afsnit nævnte samlede omkostninger.

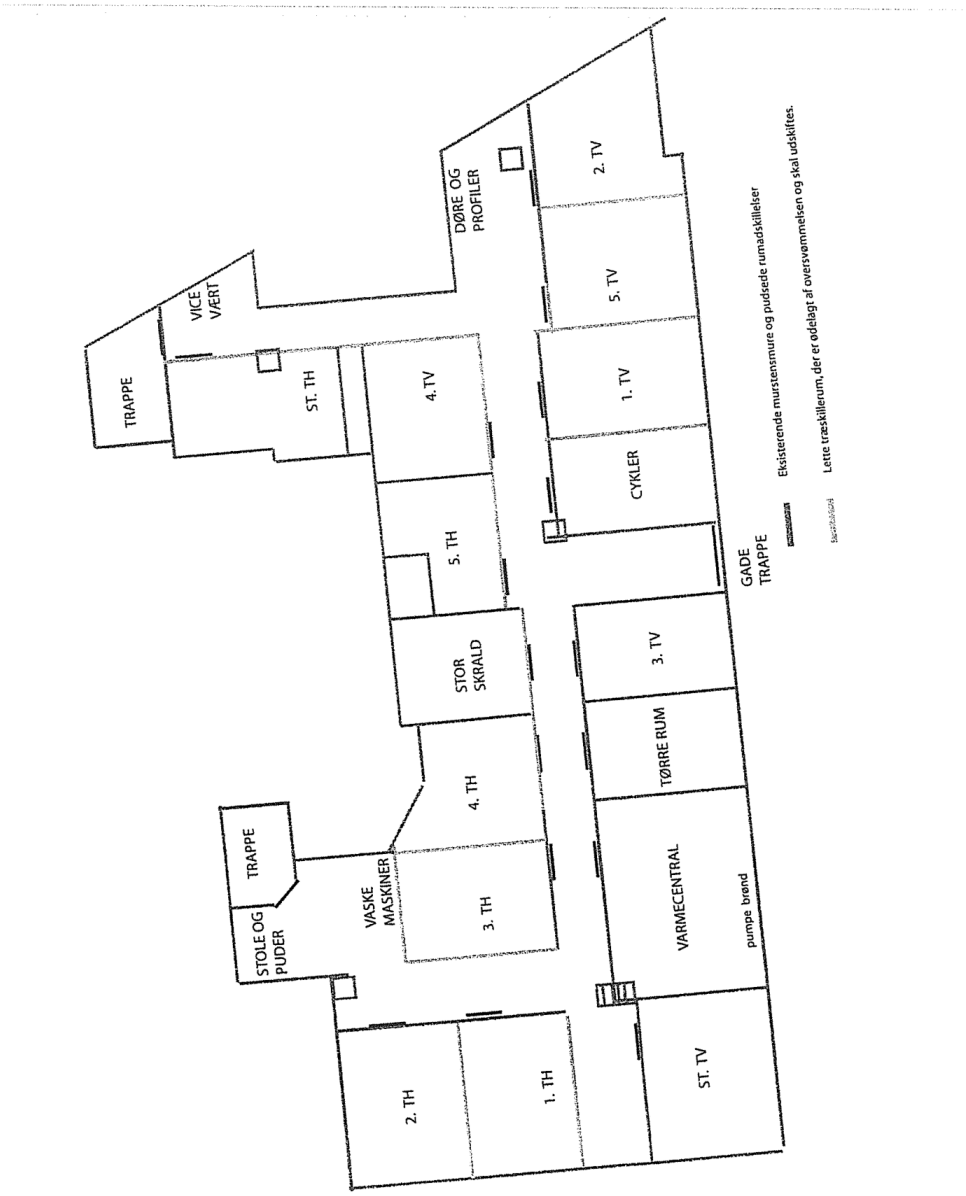
3. Vedligeholdelses projekt:

Generalforsamlingen bemyndiger ejerforeningens bestyrelse til at iværksætte vedligeholdelsesprojekt udskiftning af tegltag mod gade og renovering af facader og vinduer mod gade, i henhold til vedlagte projektbeskrivelse, for en samlet sum på højst kr. 2.500.000,-"

Projektet finansieres ved frasalg af fællesarealer for Kr. 1.000.000,-, anvendelse af grundfondsmidler Kr. 500.000,- samt indbetaling fra ejerne Kr. 1.000,000,-
Indbetaling fra ejerne fordeles efter gældende fordelings tal 1.680, med Kr. 600,- pr andel.
Generalforsamlingen pålægger samtidig medlemmerne at indbetale deres andel af omkostningen senest den 24. april, 2012, hvilket vil sige 14. dage efter generalforsamlingen.

4. Nye pulterrum i kælder

Generalforsamlingen godkender nyindretning og placering af nye pulterrum og tørrerum i kælder i henhold til vedlagte plan. 1. side


TRAPPE
VICE VÆRT
ST. TH
4. TV
5. TH
STOR SKRALD
4. TH
3. TH
TRAPPE
STOLE OG PUDER
VASKE MASKINER
2. TH
1. TH
DØRE OG PROFILER
2. TV
5. TV
1. TV
CYKLER
GADE TRAPPE
3. TV
TØRRE RUM
VARMECENTRAL
pumps brønd
ST. TV
Eksisterende murstensmure og pudsede rumadskillelser
Lette træskillerum, der er ødelagt af oversvømmelsen og skal udskiftes.

20.2.2 Case 1: Tinglysningskæremål til Vestre Landsret

Tinglysningsretten

Vestre Landsret
Gråbrødre Kirkestræde 3
8800 Viborg

Majsmarken 5
9500 Hobro
8.30-15.00
Tlf. 99 68 58 00

Kontakt:
www.tinglysningsretten.dk

[redacted]
Vores ref.: moba

Hobro, den 29. april 2014
Sag 8206.2014.17

Fremsendelse af tinglysningskæremål vedrørende Tinglysningsrettens afvisning af attestering af uskadelighedsattest vedrørende fællesareal på ejerlejlighedsejendommen [redacted]

Tinglysningsretten har den 4. april 2014 modtaget et kæreskrift med bilag i ovennævnte sag med tilhørende kæreafgift. Kæreafgift er påstemplet kæreskriftet.

Kæremålet drejer sig om, hvorvidt Tinglysningsrettens afgørelse af den 25. marts 2014, om ikke at attestere uskadelighedsattesten i dens helhed, er korrekt.

[redacted] er opdelt i 11 ejerlejligheder, og ejendommens loftsareal, der indtil nu har været fællesareal, ejet af de enkelte ejere af ejerlejlighederne, jf. ejerlejlighedsloven § 2 med fordelingstal varierende mellem 149/1680 og 161/1680, er overdraget ved købsaftale, men utinglyst, til en af ejerlejlighedernes ejer, som ønsker dette areal, opdelt i yderligere to ejerlejligheder. I opdelingen indgår et mindre areal fra egen lejlighed.
Købesum for det overdragne areal udgør 1.000.000 kr. og da intet andet er oplyst, har Tinglysningsretten lagt til grund, at dette er værdien af det overdragne. Det antages ikke, at køber betaler yderligere til sælger end hvad han modtager værdi for eller betaler for arealer, der alene fremkommer ved hans arbejder.
Der er tale om to nye ejerlejligheder, og parterne må antages i aftalen at have overdraget den til en købesum, der modsvarer værdien af arealerne, og som også kunne oppebæres hos andre interesserede købere – hvorfor købesummen må antages at modsvare den værdi, der fragår ejendommen og dermed ejerne af ejerlejlighederne.

Når denne købesum fordeles på de afgivende ejerlejligheder efter fordelingstal udgør købesummen fordelt på ejerlejlighederne, hvor der er sket afvisning af at frigøre arealet ved uskadelighedsattest, mellem cirka 88.000 kr. og 95.000 kr.

Henset til denne værdi og det totale beløb, har Tinglysningsretten ikke fundet, at betingelserne for uskadelighedsattest er opfyldt, henset til, at uskadelighedsattest efter tinglysningsloven § 23, stk. 2 kan gives alene når det er "uden nogen som helst fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi."

Tinglysningsretten har lagt vægt på,

- at tinglysningsbekg. kap. 10 ikke finder anvendelse for ejerlejligheder, antageligt bl.a. da et større antal ejerlejligheder ganget med de angivne beløbsgrænser ville kunne tillade uskadelighedsattest for værdier, der i sig selv ikke er ubetydelige
- den konkrete værdi af arealet 1.000.000 kr.
- at den værdi, køber betaler for det købte, må modsvare en værdi, der fragår ejendommene,
- at Tinglysningsretten ikke kan modregne værdiændringer hidrørende fra anvendelse af købesummen, da Tinglysningsretten ikke kender ejendommens stand eller kan påse om sådanne arbejder er eller vil blive udført,
- at panthaverne ved uskadelighedsattest ikke får mulighed for at fremkomme med deres evt. bemærkninger til anmodningen og ikke kan kære afgørelsen, da den ikke bliver dem bekendt,
- den hidtidige retspraksis, og herunder retspraksis før digital tinglysning.

Tinglysningsretten har ikke fundet grundlag for at ændre afgørelsen.

Sagens nærmere omstændigheder:

Tinglysningsretten afviste ved afgørelsen af den 25. marts 2014 at attestere den som bilag 6 fremlagte uskadelighedsattest anmeldt med bilagene:

- Uskadelighedsattest begæring fremlagt som bilag 5
- Bilag 1 – Tillæg til anmeldelse og fortegnelse fremlagt som bilag 1
- Bilag 2 Købsaftale fremlagt som bilag 2
- Bilag 3 Generalforsamlingsreferat – beslutning om salg fremlagt som bilag 3
- Bilag 4 Opgørelse af andel af købesum pr. lejlighed

Attestering af uskadelighedsattesten i sin helhed blev afvist med begrundelsen:

> "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."

[redacted] København er opdelt i 11 ejerlejligheder. Ejerlejlighedernes fordelingstal og dermed ejerandel af fælles bestanddele jfr. ejerlejlighedslovens § 2 er på mellem 149/1680 og 161/1680.
Den anmeldte uskadelighedsattest vedrørte overførsel og videreopdeling af i alt 182 m² fællesareal på 5. sal og 105 m² fællesareal i loftetagen efter modregning af 22 m², der overføres fra ejerlejlighed nr. 11 til fællesarealet. Købesummen for de i alt 287 m² fællesareal er ifølge købsaftalen 1 mio. kr. De enkelte ejerlejligheders andel af denne købesum udgør mellem 88.000 kr. og 95.000 kr.

Ved arealoverførsler mellem ejerlejligheder eller mellem fællesarealer og ejerlejligheder finder reglen om panthaversamtykke og undtagelsen hertil ved ubetydelige formindskelser af ejendommens værdi i tinglysningslovens § 23, stk. 1 og stk. 2 anvendelse jfr. bekendtgørelse nr. 834 af den 3. september 2009 § 35, stk. 1.

Tidligere retspraksis
Der henvises til U 1998.1240ØLK, FM 1991-0096-01, VLK af 17. september 1997 i B-2093-97, U 2008.758ØLK, U 2001.2141VLK, U2005.1676ØLK, FM 2008-212, FM 2012-54, 3 Vestre Landsrets

kendelser af 30. januar 2013 i B-3205-12, B-3206-12 og B-3207-12, Vestre Landsrets kendelse af 1. maj 2013 i B-0917-13. De 4 sidste afgørelse vedrører overdragelse af fællesarealer i ejerlejlighedsejendomme. I disse afgørelser har den enkelte ejerlejligheds andel af værdien det overførte areals værdi maksimalt været ca. 30.000 kr. pr. ejerlejlighed.

Vedr. ejerlejlighed 8 og 10

Tinglysningsretten er enig i, at uskadelighedsattesten antageligt burde have været afvist i sin helhed, idet anvendelsen af tinglysningslovens § 23, stk. 3 ikke efter sin ordlyd afhænger af, hvor stor en gæld ejendommen er pantsat til sikkerhed for, såfremt ændringen ikke kan siges kun at give anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Da der imidlertid stort set ikke er pantegæld i de to ejerlejligheder, har Tinglysningsretten undladt afvisning her, og dette ændres ikke ved nærværende.

[redacted]

Med venlig hilsen

Mona Blumensaat Andersen
Jur. Fuldmægtig

Brian Pedersen
Sekretariatetschef

20.2.3 Case 1: Uskadelighedsberegning

Lejligheds nr.	Adresse	Off. Ejendoms-vurdering pr. 1/10 2012	Fordelingstal i henhold til opr. anmeldelse		Andel af købesum på kr. 1.000.000	Andel af købesummen i % af lejlighedens vurdering
	[redacted]		tæller	nævner		
1	St.tv.	3.650.000	149	1680	88.690	2,43%
2	st.th	3.750.000	152	1680	90.476	2,41%
3	1.tv	4.200.000	161	1680	95.833	2,28%
4	1.th.	4.150.000	159	1680	94.643	2,28%
5	2.tv.	4.200.000	161	1680	95.833	2,28%
6	2. th.	4.150.000	159	1680	94.643	2,28%
7	3.tv.	4.200.000	161	1680	95.833	2,28%
8	3.th.	4.150.000	159	1680	94.643	2,28%
9	4.tv.	4.300.000	161	1680	95.833	2,23%
10	4. th	4.250.000	159	1680	94.643	2,23%
11	5.	2.850.000	108	1680	64.286	2,26%

København den 20. februar 2014

[redacted]

Bem:
Ejendomsvurderingen for 2013 foreligger ikke, jf. regeringsbeslutning om udsættelse heraf.
Købesummen på 1 mio. kr. er jf. købekontrakt båndlagt til udskiftning af ejendommens tag tilhørende fællesskabet

20.2.4 Case 1: Supplerende kæreskrivelse til Vestre Landsret

Vestre Landsret

Gråbrødre Kirkestræde 3

8800 Viborg

5. maj 2014

Supplerende bemærkninger - Kæreskrivelse vedr. uskadelighedsattest i [redacted]

I ovennævnte sag, har vi ved brev af 29. april modtaget kopi af Tinglysningsrettens bemærkninger til vor kæreskrivelse, og har noteret os at afgørelsen fastholdes.

Vi har følgende bemærkninger til Tinglysningsrettens brev:

1. Tinglysningsrettens indledende beskrivelse af de foretagne forandringer er forkert!

   Det er ikke korrekt at der ved ændringerne opstår to nye ejerlejligheder som Tinglysningsretten skriver. Der opstår én ny ejerlejlighed, som ved købsaftalen er overdraget til ejeren af ejerlejlighed nr. 11. Denne foretager samtidigt væsentlige om- og tilbygninger hvorunder der både til- og fragår arealer mellem lejlighed 11 og fællesarealet og til den nye ejerlejlighed nr. 12.
   Dette fremgår også af det tillæg til anmeldelse om ejendommens ændring i ejerlejligheder og de medfølgende nye ejerlejlighedskort der er fremsendt til Tinglysningsretten ved anmodning om udstedelse af uskadelighedsattesten (bilag 1, 7 og 8 til kæreskrivelsen).

2. Det er som følge heraf også forkert, som Tinglysningsretten gør, at lægge til grund at det "må antages i aftalen at have overdraget den ("… nye lejlighed.. ") til den købesum, der modsvarer værdien af arealerne, og som også kunne oppebæres hos andre interesserede købere". – Der er ikke tale om at overdrage nogen ny lejlighed – der er tale om at overdrage nogle fællesarealer, der efterfølgende, og efter andre omlægninger hvor ejerlejlighed nr. 11 indgår, opdeles i én ny ejerlejlighed.

3. Aftalen har i betydelig grad karakter af liebhaveri. – Som følge af meget omfattende – og bekostelige - ombygningsarbejder, der bl.a. har medført opstilling af stillads om hele ejendommen, udskiftning af tag og tagkonstruktion, og som i en længere periode har medført at lejlighed nr. 11 reelt har været nedrevet og helt ubeboelig for ejeren, kan man ikke forestille sig projektet gennemført uden at denne har været inddraget.

Det bemærkes, at værdien af ejerlejlighed nr. 11 i sin oprindelige form, var for stor til at det samlede projekt kan have været attraktivt for andre end ejeren af denne, og at man naturligvis heller ikke kan værdisætte fællesarealerne på en forudsætning om at ejeren af ejerlejlighed 11 skulle indtræde i ethvert forekommende ombygningsprojekt som måtte forudsætte hans accept.

Det bemærkes endeligt hertil, at fællesarealer i en ejerlejlighedsejendom ikke udgør nogen selvstændig fast ejendom, og ikke er frit omsættelige således som Tinglysningsretten synes at lægge til grund.- Tinglysningsretten kan således ikke lægge til grund, at den "konkrete værdi af arealet" er 1.000.000,- kr. for der er ikke noget "konkret areal" som er frit omsætteligt, og det er i grundlæggende strid med enhedsgrundsætningen, at opfatte dele af en fast ejendom som frit omsættelig.

4. Det er ligeledes forkert, at lægge til grund, at "den værdi, køber betaler for det købte, må modsvare en værdi, der fragår ejendommene".

   I det aktuelle tilfælde forbliver købesummen dokumenterbart under ejendommene og der kan dokumenteres afholdt betydelige yderligere omkostninger til tag- og facadearbejder, til udbedring af relaterede forsikringsskader, samt omkostninger til færdiggørelse af de to lejligheder på 5. – 6. sal.

   Der medsendes udskrift af byggeregnskabet for ombygningsarbejderne som bilag 9 til sagen i øvrigt. Som det vil fremgå, er der bl.a. samlet anvendt 6.509.000,- kr. til tag- og facadearbejder, og 2.690.000 til udbedring af forsikringsskader.

   Den samlede skare af kreditorer i ejendommen og dens ejerlejligheder får således ikke værdien af deres samlede pant forringet med 1 mil. men tværtimod forøget med 8.2 mil.!

   Tinglysningsretten er i forbindelse med begæring om uskadelighedsattesten gjort opmærksom på at der er sket ombygninger af betydeligt omfang og værdi, og har uden videre kunnet indhente supplerende oplysninger herom.

5. Vi mener således også, at det er forkert, når Tinglysningsretten lægger vægt på, at man "ikke kan modregne værdiændringer hidrørende fra anvendelse af købesummen, da Tinglysningsretten ikke kender ejendommens stand eller kan påse om sådanne arbejder er eller vil blive udført".

   Uskadelighedsattesten afgives efter bestemmelsen i tinglysningslovens § 23, jf. § 22 stk.8 for så vidt angår ændringer for ejerlejligheder, samt desuden tinglysningsbekendtgørelsens § 35 stk.4 sidste punktum med henvisning til bekendtgørelsens kap. 10.

   Der henvises her særligt til "nettoprincippet" som omtalt i § 44 stk. 2: "uskadelighedsattesten skal.. baseres på en *samlet vurdering af omlægningen*, hvor værdien af de modtagne arealer fratrækkes værdien af de afgivne arealer".
   Uagtet at denne bestemmelse er særligt rettet imod uskadelighedsattester for omlægning af matrikulære arealer, må noget helt tilsvarende gælde for omlægning af arealer i ejerlejlighedsejendomme, og især må det være gældende, at der skal lægges vægt på en *samlet vurdering af forandringerne*.

   Om Tinglysningsretten kender ejendommens stand eller kan påse om ombygningsarbejder er eller vil blive udført, må være helt irrelevant for sagen. Man kan ikke lægge til grund, om det måtte være besværligt for Tinglysningsretten at tiltræde attesten.

   De oplysninger der i et hvert tilfælde vil blive lagt til grund for en uskadelighedsattest, fremkommer fra en praktiserende landinspektør hvis arbejde er omfattet af bestemmelserne i landinspektørloven,

og som i medfør heraf dels er omfattet af en lovpligtig forsikring for professionelt ansvar, dels af strenge bestemmelser om objektivitet og habilitet.

Det står efter vores bedste overbevisning Tinglysningsretten frit for, at anmode landinspektøren om at fremsende yderligere oplysninger eller dokumentation i enhver anmodning om tiltrædelse af uskadelighedsattest, herunder fx om dokumentation for anvendelse af en konkret købesum – som i det aktuelle tilfælde.

Tinglysningsretten kán således via dokumentation fra landinspektøren påse ejendommens tilstand og arbejdernes udførelse.

6. Det forekommer ligeledes irrelevant når Tinglysningsretten lægger vægt på at "panthaverne ved uskadelighedsattest ikke får mulighed for at fremkomme med deres evt. bemærkninger til anmodningen og ikke kan kære afgørelsen da den ikke bliver dem bekendt".

   Den grundlæggende hensigt med uskadelighedsprincippet, er at sikre at ejendomsændringer af en samlet ubetydelig karakter bliver registreret i tingbogen, og ikke forhindres af et for ejerlejlighedsejendomme ofte omfattende og bekosteligt administrativt arbejde med henvendelse til panthavere, relaksation m.m. Det som må være i panthavernes interesse, er at tingbogen giver et fysisk og tidsmæssigt retvisende billede af ejendommene, ikke at ubetydelige frasalg bliver godkendt, og da slet ikke at *reelle værdiforøgelser* bliver det.

   For en ordens skyld bemærkes, at fællesarealerne i det akutelle tilfælde hverken er registreret i tingbogen eller i BBR. Arealet af dette indgår derfor heller ikke som en del af lejlighedernes arealer – hverken de tinglyste eller BBR arealerne – og de indgår derfor heller ikke umiddelbart som en del af vurderingsgrundlaget for lejlighederne.

7. Vi har ingen kommentarer til Tinglysningsrettens henvisninger til tidligere retsafgørelser ud over, at blandt de fire nyeste der nævnes at vedrøre overdragelse af fællesarealer i ejerlejlighedsejendomme er de 3 os bekendt gået Tinglysningsretten imod, og tilmed med begrundelser der modsvarer forholdene i den aktuelle sag.

   Om værdien af de overførte arealer, der nævntes til maksimalt at have været ca. kr. 30.000,- pr ejerlejlighed, bemærkes dog, at det helt i overensstemmelse med tidligere retspraksis er ejendommens formindskelse relativt i forhold til denne samlede værdi der er relevant.

   Det er således irrelevant at nævne et beløb på kr. 30.000,- uden samtidig at oplyse værdien af de lejligheder som værdien fragår. – Det er klart i overensstemmelse med retspraksis, at vurdere "ubetydelighed" relativt i forhold til den samlede ejendoms værdi.

   Det bemærkes i tilknytning hertil, at det også efter retspraksis ikke er relevant for afgivelse af en uskadelighedsattest om en ejendom er belånt til sin fulde værdi, eller evt. over denne. Det må modsætningsvist gælde at det ikke er relevant at "der stort set ikke er pantegæld" i nogle af lejlighederne.

   Det kan ikke være Tinglysningsrettens opgave at sondre mellem ubetydelighed for forskellige typer af hæftelser, og forskellige grader af belåning.

   Det er derimod Tinglysningsrettens opgave, på grundlag af landinspektørens oplysninger, at påtage sig en samlet vurdering af de forandringer der sker for fællesarealet for ejerlejlighederne, og på dette grundlag tage stilling til om der fragår de enkelte lejligheder så ubetydelige værdier, eller om der som i dette tilfælde tilføres værdi, at relaksation af hæftelserne i lejlighederne kan undlades.

I øvrigt henvises til det i kæreskrivelsen med tilhørende bilag fremførte.

København, den maj 2014

København den

[redacted]
Som ejer af ejerlejlighed nr. 11

---------- ----------

For bestyrelsen for [redacted]

Ovenstående faktuelle oplysninger attesteres.

[redacted]

20.2.5 Case 1: Uskadelighedsattest

20. februar 2014
Jr. 101-02-036

Ejerlejlighed nr. 11 samt hovedejendommen

Uskadelighedsattest

Ejerene af ovennævnte ejerlejlighed nr. 11 og '[redacted]', har aftalt at overføre 45 m² til ejerlejlighed nr. 11, samt yderligere 64 m² beliggende i ejendommens hidtil uudnyttede spidsloft.

Samtidigfragår 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 ejerlejlighed nr. 12 udgør 200 m².

Af fælles arealet 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, som det fremgår af medfølgende tillæg til anmeldelse og fortegnelse om ejendommens opdeling i ejerlejligheder, bilag 1.

I anledning af den tinglysningsmæssige berigtigelse af ændringerne, begæres uskadelighedsattest for frigørelse af de i alt 22 m² der fragår ejerlejlighed nr. 11 til fælles arealet, og de i alt 287 m² der inkl. de uudnyttede spidslofter fragår fællesarealet tiltrådt af tinglysningsretten, idet ændringerne ikke giver anledning til forringelse af pantesikkerheden i de i 11 bestående ejerlejligheder på [redacted]

Vedr. arealerne fra fællesarealet kan det kan oplyses at:

- Købesummen for de samlede arealer er aftalt til kr.1.000.000,- svarende til kr. 5494,- pr. m² beregnet på grundlag af arealerne på 5. sal.

- Værdien af fællesarealet er ikke særskilt vurderet. Værdien af de uudnyttede spidslofter opstår alene ved de ombygninger der er sket ved forandringerne, og værdien af det øvrige loftsareal vil for arealer med en tilsvarende beliggenhed og karakter normalt kunne vurderes til mellem kr. 3 og 5.000,- Det bemærkes at der ikke er elevator i ejendommen. Videre bemærkes at arealerne i loftsrummet før ombygningerne var i dårlig stand, og at der blev fundet råd i dele af trækonstruktionerne. – Der er i købekontrakten oplyst, at der i 2007 er foretaget en vurdering af arealerne ved ejendomsmæglerfirmaet EDC. Vurderingen foreligger ikke aktuelt, men er som følge af udviklingen på boligmarkedet heller ikke relevant.

- Købesummen er i henhold til § 3 i købsaftale af 29/7 2012 der medfølger som bilag 2, fuldt ud anvendt til renovering af ejendommens tag.

- Salg af arealet er vedtaget af ejerforeningen på ekstraordinær generalforsamling afholdt den 11. april 2012. Referat fra generalforsamlingen medfølger som bilag 3.

- I medfølgende bilag 4, er den forholdsmæssige andel af købesummen fordelt på de enkelte ejerlejligheder i forhold til den seneste offentlige vurdering af disse. Andelene udgør mellem 2,23 og 2,43 % af lejlighedernes værdi i henhold til vurderingen.

- Som yderligere dokumentation for værdien af lejlighederne kan nævnes at lejlighed nr. 3 er solgt den 12/12 2011 til kr. 4.850.000 (vurderet til 4.200.000), og lejlighed nr. 7 er solgt den 15/2 2011 til kr. 5.225.000 (ligeledes vurderet til kr. 4.200.000). De enkelte lejligheders andele af købesummen kan således betragtes som værende højt ansat, og udgør snarere omkring 2.0 % end de nævnte 2,23 til 2,43.

- Fællesarealerne under ejendommen [redacted] bestående af adgangsarealer, pulterrum, kælderrum m.m. i alt udgør 827 m², og det overførte areal således 2.5 % af det samlede fællesareal.

- Ændringerne sker i forbindelse med en større ombygning og renovering af hele ejendommens tagetage, hvorunder der udskiftes elementer i tagkonstruktionen og lægges nyt tag på hele ejendommen.

- Ombygningerne har fundet sted.

- Der er i forbindelse med ombygningerne på 5. sal indrettet nye pulter- og tørrerum i ejendommens kælder, jf. bilagene til ovennævnte generalforsamlingsreferat.

- Køber har afholdt alle omkostninger i forbindelse med arealets inddragelse til beboelse, herunder omkostninger til ombygning, isolering og arealernes indretning til boligformål, etablering af køkken og badeværelser, etablering af tagterrasse m.m. Sælger afholder omkostninger til landinspektør til tinglysning af ændringsanmeldelse jf. købekontraktens § 7 samt nærværende uskadelighedsattest.

- Adgangsforholdene til ejerlejlighederne ændres ikke.

- Vedr. ejerlejlighed 11 er købesummen for netto arealforandringen indeholdt i den samlede købesum for loftsarealerne. Ejer af ejerlejlighed nr. 11, [redacted] er også køber af den nye ejerlejlighed nr. 12. – Det bemærkes at der sker en betragtelig forøgelse af lejlighedens areal.

- Fordelingstallet for lejlighederne ændres i overensstemmelse med det tillagte areal og den indgåede købsaftale, således at nævnere for samtlige lejligheder ændres fra 1680 til 1848.

- Der er ikke inden for de sidste 5 år sket overførsel af arealer fra fællesejendommen ved brug af uskadelighedsattest.

Det bemærkes, at det i det konkrete tilfælde, er 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.

Det bemærkes videre, at den samlede ejendom, såvel som af de enkelte lejligheder, som følge af udskiftning af taget, og det øvrige ombygningsprojekt, har undergået en væsentlig værdiforøgelse, og at der ikke er sket udbetaling eller udlodning af nogen værdier tilhørende fællesejendommen til de enkelte ejere.

På grundlag af ovenstående, samt en besigtigelse og vurdering af de overførte arealer i forhold til den samlede ejendom, erklærer undertegnede landinspektør, at ovennævnte ændringer kan ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden i de 11 ejerlejligheder på [redacted]

København den 20. februar 2014

[redacted]

20.3 Bilag til Case 2

20.3.1 Case 2: Uskadelighedsberegning

A købspris 100.000,00

	Ejerlejlighed nr.	B Areal m²	C Fordelingstal	D Lejlighedens ejendoms-værdi	E Grundværdi	F Andel af afstået værdi	G Relativ afståelse værdi	Ejerforeningspant	Ejerpant	Ejerpant	Adkomsthaver
enhed		m²		kr.	kr.	kr.	%				
formel						A/sumC*C	F/D*100				
	1	293	656	2.800.000	98.100	6.554,8	0,23				
	2	43	143	210.000	22.500	1.428,9	0,68				
	3	15	50	7.900	7.900	499,6	6,32	10.000			
	4	33	110	17.300	17.300	1.099,1	6,35	10.000			
	5	186	488	1.750.000	73.000	4.876,1	0,28				
	6	186	485	1.700.000	72.500	4.846,1	0,29				
	7	175	456	1.600.000	68.100	4.556,4	0,28				
	8	155	430	1.550.000	65.200	4.296,6	0,28				
	9	122	386	1.450.000	57.700	3.856,9	0,27				
	10	101	326	1.250.000	48.700	3.257,4	0,26				
	11	99	321	1.200.000	48.000	3.207,4	0,27				
	12	104	318	1.800.000	47.600	3.177,5	0,18				
	13	102	312	1.800.000	46.600	3.117,5	0,17				
	14	128	398	1.800.000	59.500	3.976,8	0,22				
	15	129	404	1.800.000	60.400	4.036,8	0,22				
	16	133	418	1.800.000	62.500	4.176,7	0,23				
	17	232	742	1.850.000	111.400	7.414,1	0,40				
	19	174	473	1.800.000	70.800	4.726,2	0,26				
	20	114	378	2.050.000	58.000	3.777,0	0,18				
	21	93	301	1.100.000	45.000	3.007,6	0,27				
	22	101	328	1.200.000	49.000	3.277,4	0,27				
	23	90	286	1.050.000	42.800	2.857,7	0,27				
	24	124	407	1.500.000	60.900	4.066,7	0,27				
	25	116	378	1.450.000	56.500	3.777,0	0,26				
	26	93	296	1.100.000	44.300	2.957,6	0,27				
	27	18	15	2.400	2.400	149,9	6,25	5.000			
	28	19	16	2.500	2.500	159,9	6,39	5.000			
	29	30	25	3.900	3.900	249,8	6,41	5.000	3.331.000	18.922.000	
	30	23	19	3.000	3.000	189,8	6,33	5.000			
	31	24	20	3.100	3.100	199,8	6,45	5.000			
	32	19	16	2.500	2.500	159,9	6,39	5.000	3.331.000	18.922.000	
	33	20	17	2.700	2.700	169,9	6,29	5.000			
	34	15	12	1.900	1.900	119,9	6,31	5.000			
	35	16	13	2.000	2.000	129,9	6,49	5.000	2.830.000		
	36	7	6	900	900	60,0	6,66	5.000	3.331.000	18.922.000	
	37	7	6	900	900	60,0	6,66	5.000			
	42	238	198	31.100	31.100	1.978,4	6,36	40.000	3.331.000	18.922.000	
	43	118	345	1.450.000	51.600	3.447,2	0,24				
	44	12	10	1.600	1.600	99,9	6,25	5.000			
			10.008			100.000,0					

Ejerlejlighed hvor værdien af de afståede udgør mere end 2% af lejlighedens værdi.
Pantebreve der kræver påtegning. 15 stk. ejerforeningspant og 3 ejerpantebreve.

5 påtegninger i alt

Ejerpantebreve kr. 5000 kan tinglyses på en påtegning	1.750,0	(alternativt aflyses da de alene er tinglyst på ovenstående)
Ejerpantebrev kr. 10.000,00 tinglyses på en påtegning	1.750,0	
Ejerpantebrev kr. 40.000,00 tinglyses på en påtegning	1.750,0	
Ejerpantebrev kr. 3.331.000,00 tinglyses på en påtegning	1.750,0	plus sælger til Spar Nord, da de har underpant i ejerpantet
Ejerpantebrev kr. 18.922.000,00 tinglyses på en påtegning	1.750,0	plus sælger til Spar Nord, da de har underpant i ejerpantet
Ejerpantebrev kr. 2.0830.000,00 tinglyses på en påtegning	1.750,0	plus sælger til Handelsbanken som har underpant i ejerpantet

1

20.3.2 Case 2: Ejerlejlighedsfortegnelse

NELLEMANN BJØRNKJÆR
Landinspektørfirmaet Nellemann & Bjørnkjær I/S
Strandvejen 18 | postboks 20 | DK-9100 Aalborg | Tlf. 98 13 46 55 | www.nb.dk | CVR 54314310

[redacted]

ANMELDELSE OG FORTEGNELSE OVER EJERLEJLIGHEDER

Undertegnede ejer af ejendommen matr.nr.[redacted] beliggende[redacted] af grundareal ifølge matriklen 2915m², erklærer herved, at ejendommen er en ejerlejlighedsejendom.

På ejendommen er opført bebyggelse i 2 etager med delvis kælder indeholdende boligenheder. Nævnte bygning opdeles i 38 ejerlejligheder, som angivet i nedenstående fortegnelse og på vedlagte af landinspektør Frank Engmann Kristensen attesterede kort over de enkelte ejerlejligheder.

I forbindelse med beregning af fordelingstal er depotrum beliggende i kælder vægtet med 25%, mens skure beliggende i terræn er vægtet med 10%. Øvrige arealer er vægtet med 100%.

De enkelte ejerlejligheder har følgende særskilte numre, beliggenhed, benyttelse, størrelse og andel i ejendommen.

Nr.	***Beliggenhed***	***Benyttelse***		***Areal i m²***		***Fordelingstal***
[redacted]						
1	stuen	erhverv	(a)	64		
	1.sal	erhverv	(b)	282	346	994
[redacted]						
2	stuen	vaskeri	(a)	43		
	kælder	depotrum mv.	(b)	247	290	348
[redacted]						
3	stuen	depotrum mv.			15	50
4	stuen	depotrum mv.			33	110
[redacted]						
5	stuen	beboelse	(a)	134		
	kælder	depotrum mv.	(b)	52		
	kælder	depotrum	(c)	2	188	490
[redacted]						
6	stuen	beboelse	(a)	133		
	kælder	depotrum mv.	(b)	53		
	kælder	depotrum	(c)	2	188	487

Side 1

NELLEMANN BJØRNKJÆR

[redacted]						
7	stuen	beboelse	(a)	125		
	kælder	depotrum mv.	(b)	50		
	kælder	depotrum	(c)	2	177	458
[redacted]						
8	stuen	beboelse	(a)	121		
	kælder	depotrum mv.	(b)	34		
	kælder	depotrum	(c)	5	160	434
[redacted]						
9	stuen	beboelse	(a)	114		
	kælder	depotrum	(b)	2	116	380
[redacted]						
10	stuen	beboelse	(a)	97		
	kælder	depotrum	(b)	2	99	324
[redacted]						
11	stuen	beboelse	(a)	96		
	kælder	depotrum	(b)	3	99	321
[redacted]						
12	stuen	beboelse	(a)	95		
	stuen	skur	(b)	9	104	318
[redacted]						
13	stuen	beboelse	(a)	93		
	stuen	skur	(b)	9	102	312
[redacted]						
14	stuen	beboelse	(a)	119		
	stuen	skur	(b)	9	128	398
[redacted]						
15	stuen	beboelse	(a)	121		
	stuen	skur	(b)	8	129	404
[redacted]						
16	stuen	beboelse	(a)	125		
	stuen	skur	(b)	8	133	418
[redacted]						
17	stuen	beboelse	(a)	223		
	stuen	skur	(b)	9	232	742

NELLEMANN BJØRNKJÆR

[redacted]						
19	stuen	beboelse	(a)	134		
	stuen	skur	(b)	9		
	kælder	depotrum	(c)	31	174	473
[redacted]						
20	stuen	beboelse	(a)	114		
	kælder	depotrum mv.	(b)	12	126	388
[redacted]						
21	1.sal	beboelse	(a)	90		
	kælder	depotrum	(b)	3	93	301
[redacted]						
22	1.sal	beboelse	(a)	98		
	kælder	depotrum	(b)	3	101	328
[redacted]						
23	1.sal	beboelse	(a)	85		
	kælder	depotrum	(b)	5	90	286
[redacted]						
24	1.sal	beboelse	(a)	122		
	kælder	depotrum	(b)	2	124	407
[redacted]						
25	1.sal	beboelse	(a)	113		
	kælder	depotrum	(b)	3	116	378
[redacted]						
26	1.sal	beboelse	(a)	88		
	kælder	depotrum	(b)	5	93	296
[redacted]						
27	kælder	depotrum mv.			18	15
28	kælder	depotrum mv.			19	16
29	kælder	depotrum			5	4
30	kælder	depotrum mv.			23	19
31	kælder	depotrum mv.			24	20
32	kælder	depotrum mv.			19	16
33	kælder	depotrum mv.			20	17

NELLEMANN BJØRNKJÆR

34	kælder	depotrum mv.		15	12
35	kælder	depotrum mv.		16	13
36	kælder	depotrum mv.		7	6
37	kælder	depotrum mv.		7	6
38	kælder	depotrum mv.		4	3
39	kælder	depotrum mv.		5	4
40	kælder	depotrum mv.		5	4
	Ejerlejligheder		I alt	3643	10000
	Fællesrum: trapperum, sikringsrum, teknik mv.			470	
	Ejerlejligheder og fællesrum		I alt	4113	

Fordelingstallene ses i forhold til tallet 10000.

Foranstående erklæring og fortegnelse begæres i medfør af lov om ejerlejligheder § 10 stk. 1, nr. 1 noteret på ejendommen matr.nr. [redacted]

Den 27/12-2013

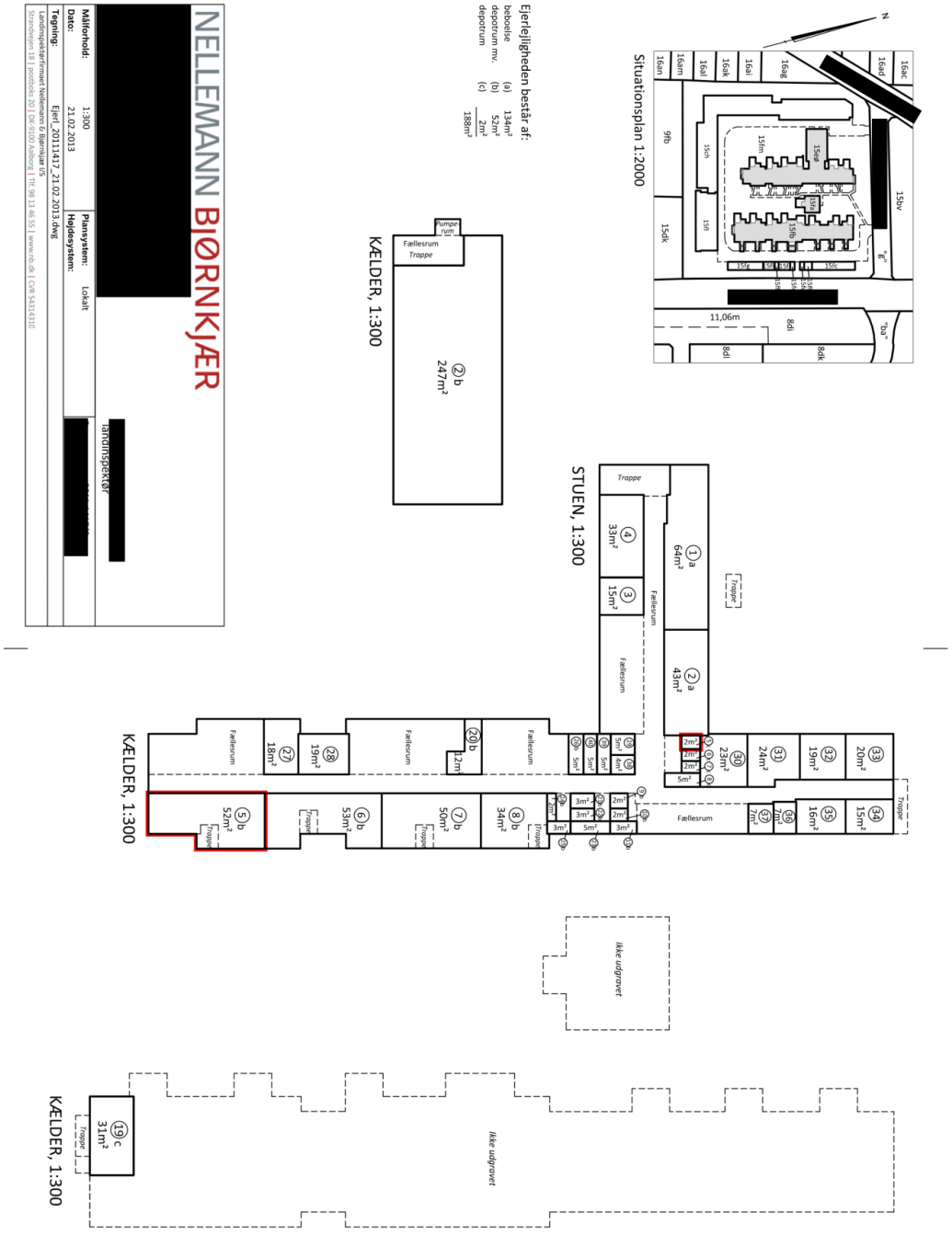
Som ejer af [redacted] ..... [redacted] .....

Det attesteres, at de i fortegnelsen indeholdte oplysninger f.s.v. angår ejerlejlighedernes beliggenhed og numre er korrekte, at det angivne areal for ejerlejlighederne er i overensstemmelse med den af undertegnede foretagne opmåling samt at udstykning af ejendommen ikke er mulig.

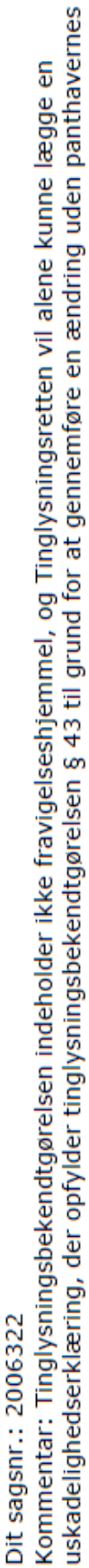
Aalborg, den

[redacted]
landinspektør

20.3.3 Case 2: Ejerlejlighedsfortegnelse

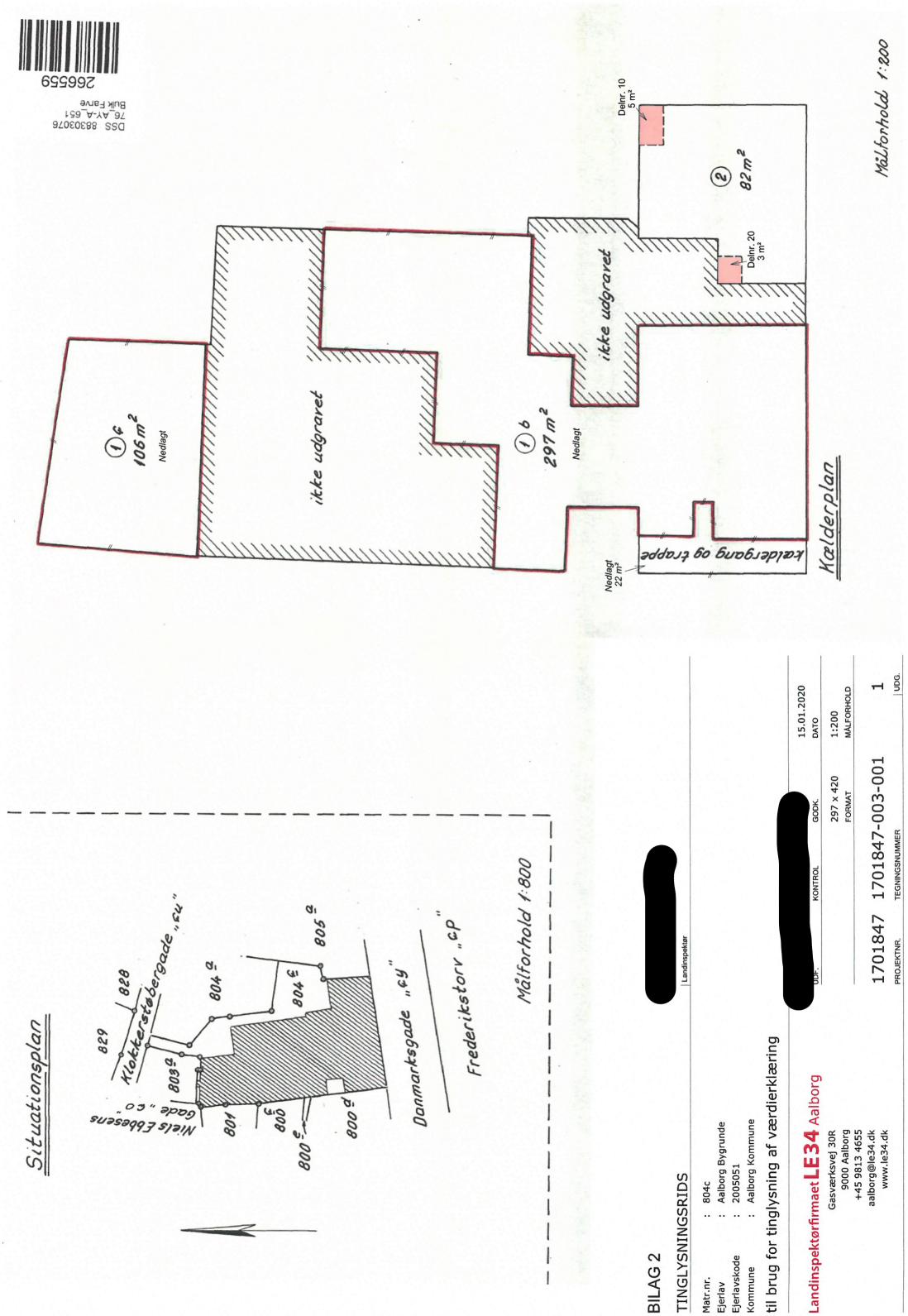


20.3.4 Case 2: Svar fra Tinglysningsretten om bagatelgrænse



20.4 Bilag til Case 3

20.4.1 Case 3: Tinglysningsrids



20.5 Bilag til Case 4

20.5.1 Case 4: Uskadelighedsberegning

Der er aftalt en købesum pr. m² på kr. 10000 Den samlede købesum er på kr. 1140000
Areal som afgives 110

Ejerlejlighed nr.	Tinglyst areal m²	Nævner i fordelingstal 2506	110 fordelt efter fordelingstal m²	Værdi af areal der afstås pr. lejlighed kr.	Lejlighedens off. vurdering pr. 01-10-2019 kr.	Værdi af areal i procent af ejd.værdi %	Kræver relaks	Kræver skøde	Kræver værdierklæring	Adresse	Ejere
1	72	72	3,160415004	31604,15004	1800000	1,755786113			x		
2	86	86	3,774940144	37749,40144	2050000	1,841434216			x		
3	69	69	3,028731045	30287,31045	1850000	1,637151916			x		
4	86	86	3,774940144	37749,40144	2200000	1,715881883			x		
5	69	69	3,028731045	30287,31045	1850000	1,637151916			x		
6	86	86	3,774940144	37749,40144	2200000	1,715881883			x		
7	69	69	3,028731045	30287,31045	1850000	1,637151916			x		
8	86	86	3,774940144	37749,40144	2200000	1,715881883			x		
9	69	69	3,028731045	30287,31045	1900000	1,594068971			x		
10	86	86	3,774940144	37749,40144	2250000	1,677751175			x		
11	71	71	3,116520351	31165,20351	1950000	1,598215565			x		
12	80	80	3,511572227	35115,72227	2100000	1,672177251			x		
13	113	113	4,96009577	49600,9577	2750000	1,803671189			x		
14	107	107	4,696727853	46967,27853	2600000	1,80643379			x		
15	113	113	4,96009577	49600,9577	2950000	1,681388397			x		
16	107	107	4,696727853	46967,27853	2800000	1,677402805			x		
17	113	113	4,96009577	49600,9577	2950000	1,681388397			x		
18	107	107	4,696727853	46967,27853	2800000	1,677402805			x		
19	113	113	4,96009577	49600,9577	2950000	1,681388397			x		
20	107	107	4,696727853	46967,27853	2800000	1,677402805			x		
21	113	113	4,96009577	49600,9577	3000000	1,653365257			x		
22	107	107	4,696727853	46967,27853	2850000	1,647974685			x		
23	109	109	4,784517159	47845,17159	2900000	1,649833503			x		
24	98	98	4,301675978	43016,75978	2650000	1,623273954			x		
25	165	109	4,784517159	47845,17159	440000	10,87390263	x		x (overdragelse)		
27	105	105	4,608938547	46089,38547	380000	12,12878565	x		x (overdragelse)		

Panteforhold

ejerlejlighed	dato	lb	type	beløb	kreditor	bemærkning
25	25.05.2000-9855-02		pantstiftende vedtægt	43000		
	14.02.2019-1010489113		realkredit	1.003.000		
27	07.07.2000-12931-02		ejerpantebrev	200.000		Underpant dato lb nr 01.09.2009-0003098791
	25.05.2000-9857-02		pantstiftende vedtægt	43000		ikke konverteret itl digitalt pantebrev
	07.07.2000-12931-02		ejerpantebrev	550.000		Underpant dato lb nr 02.05.2011-1002443692

20.5.2 Case 4: Ejerlejlighedsfortegnelse

[redacted]

LE34 København
Energivej 34
2750 Ballerup
[redacted]
+45 4412 8958
cfw@le34.dk

Projekt: 2010993
Dokument: D21-014365

08-01-2021

Tillæg
til anmeldelse og fortegnelse over ejerlejligheder
noteret i tingbogen den 08.07.1970

Undertegnede ejere af fællesarealet i [redacted] beliggende [redacted] erklærer at der i forbindelse med arealoverførsel af fællesareal i tagetagen til lejlighed nr. 11 og 24 ønsker ejerlejlighedsopdelingen ændret som anført nedenfor.

Ændringerne går ud på følgende:

1. Der foretages en arealoverførsel hvorved der fra fællesarealet i ejerforeningen (loftet) del nr. 11b og 24b på henholdsvis 58 m² og 52 m² til ejerlejlighedsnr. 11 og 24.
2. Fordelingstallene for samtlige ejerlejligheder ændres som følge af ændringerne anført i ovenstående efter de nuværende principper. Det samlede fordelingstal ændres fra 2506 til 2616.

De enkelte ejerlejligheder har følgende særskilte numre, beliggenhed, benyttelse, størrelse og andel i ejendommen, som angivet i nedenstående fortegnelse og på vedlagte af landinspektør Jon Vestergaard Jacobsen attesterede kort over de enkelte ejerlejligheder og skal efter ændringerne anføres således:

Ejerlejlig-hedsnr.	BFE-nr. (Ejerlejlighed)	Adresse	Benyttelse	Etage	litra	Del Areal m²	Samlet Ejerlejligheds-areal m²	Fordelings-tal
1	[redacted]	[redacted]	Beboelse	Stuen tv.			72	72 / 2616
2	[redacted]	[redacted]	Beboelse	Stuen th.			86	86 / 2616
3	[redacted]	[redacted]	Beboelse	1.sal			69	69 / 2616
4	[redacted]	[redacted]	Beboelse	1.sal			86	86 / 2616
5	[redacted]	[redacted]	Beboelse	2.sal			69	69 / 2616
6	[redacted]	[redacted]	Beboelse	2.sal			86	86 / 2616
7	[redacted]	[redacted]	Beboelse	3.sal			69	69 / 2616
8	[redacted]	[redacted]	Beboelse	3.sal			86	86 / 2616
9	[redacted]	[redacted]	Beboelse	4. sal			69	69 / 2616
10	[redacted]	[redacted]	Beboelse	4. sal			86	86 / 2616
11	[redacted]	[redacted]	Beboelse	5. sal	a	71	129	129 / 2616
			Loftsrum	6. sal	b	58		
12	[redacted]	[redacted]	Beboelse	5. sal			80	80 / 2616

Vi henviser til vores politik vedrørende behandling af personoplysninger, som findes her eller via www.le34.dk/GDPR
Landinspektørfirmaet LE34 A/S | Medlem af Praktiserende Landinspektørers Forening | DS/EN ISO 9001 Certificeret

13	[redacted]	[redacted]	Beboelse	Stuen tv.			113	113 / 2616
14			Beboelse	Stuen th.			107	107 / 2616
15			Beboelse	1.sal			113	113 / 2616
16			Beboelse	1.sal			107	107 / 2616
17			Beboelse	2.sal			113	113 / 2616
18			Beboelse	2.sal			107	107 / 2616
19			Beboelse	3.sal			113	113 / 2616
20			Beboelse	3.sal			107	107 / 2616
21			Beboelse	4. sal			113	113 / 2616
22			Beboelse	4. sal			107	107 / 2616
23			Beboelse	5. sal			109	109 / 2616
24			Beboelse	5. sal	a	98	150	150 / 2616
			Loftsrum	6. sal	b	52		
25				Kl.			165	165 / 2616
27				Kl.			105	105 / 2616
I alt							2616	2616 / 2616

Fællesarealer er adgangsarealer (trapper)

Det attesteres af ejere af ejendommen,

- at fællesarealet kan arealoverføres, idet ejendommen ikke er undergivet bestemmelser, der hindrer arealoverførsel, og
- at ejendommen ikke er en fredet bygning.

Som ejer af fællesarealet i ejerforeningen: .....

[redacted]

Som ejer af ejerlejlighed nr. 11: .....

[redacted]

Som ejer af ejerlejlighed nr. 24: .....

[redacted]

Som ejer af ejerlejlighed nr. 24: .....

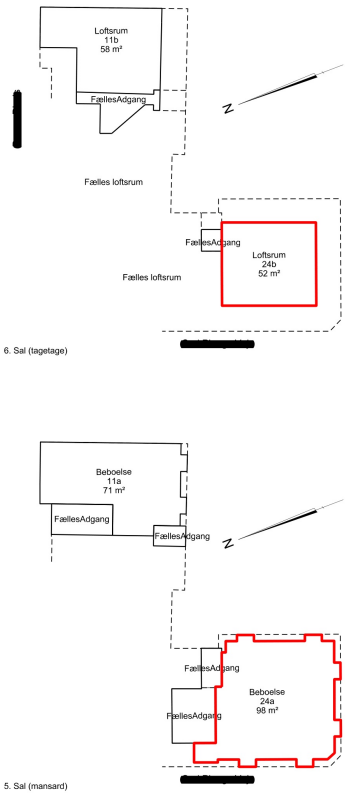
[redacted]

Landinspektøren erklærer:
Det attesteres af landinspektør, at de i fortegnelsen indeholdte oplysninger for så vidt angår ejerlejlighedernes numre og beliggenhed er korrekte, at de angivne samlede arealer for ejerlejlighederne er i overensstemmelse med den af mig foretagne opmåling jf. BEK nr. 1893 af 09/12/2020 § 4 stk. 1, nr. 4.

Ballerup den 29.01.2021

[redacted]
Landinspektør

20.5.3 Ejerlejlighedskort til EJL. 24



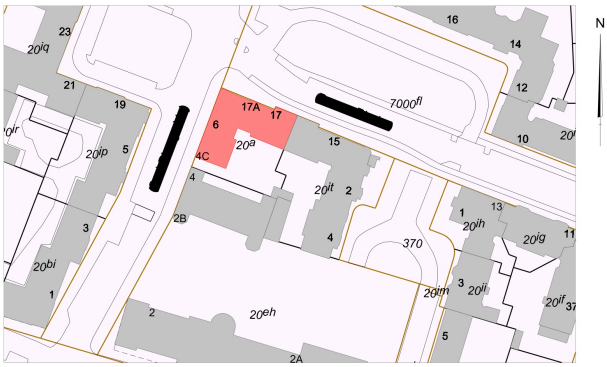
Noter

I ejerlejlighedens areal er medregnet (jf. BEK 1893 af 09/12/2020):
1. Hele ydermuren
2. Halv vægtykkelse mod anden ejerlejlighed
3. Hele vægtykkelsen mod fællesrum
4. For rum med skråvægge er arealet beregnet i et plan 1.50 m over gulv

Ejerlejligheden er fremhævet med røde kraftige linjer på etageplanen

Arealopgørelse

(a) Beboelse	:	98 m²
(b) Loftsrum	:	52 m²
I alt	:	150 m²



Oversigtskort 1 : 1000

EJERLEJLIGHEDSKORT

Jon Vestergaard Jacobsen
Landinspektør

Ejerlejlighed nr. 24

[redacted]

BFE nr.	:	[redacted]
Matr.nr.	:	[redacted]
Ejerlav	:	[redacted]
Kommune	:	[redacted]

Landinspektørfirmaet LE34 København
Energivej 34
2750 Ballerup
+45 7733 2222
le34@le34.dk
www.le34.dk

[redacted]	KONTROL	GODK.	08.01.2021 DATO
Lokalt KOORD. SYS.		297 x 420 FORMAT	1:250 MÅLFORHOLD
2010993 PROJEKTNR.	2010993-003-002 TEGNINGSNUMMER		1 UDG.

J:\2010993\2010993-003.dgn

20.5.4 Udtræk af ejerforeningens vedtægt

§ 2. GENERALFORSAMLING.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.
Adgang til generalforsamlingen har ejerforeningens medlemmer med husstand, dens bestyrelse samt revisor og administrator.

Stk.2. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Se tillige § 15. stk.5.
Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 2 måneder, og på denne kan forslaget - uanset antallet af repræsenterede - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 3. ORDINÆR GENERALFORSAMLING.

Hvert år afholdes inden udgangen af marts måned generalforsamling.
Dagsordenen for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag jævnfør § 4.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Stk.2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Sammen med indkaldelsen udsendes årsregnskab, budget og vedligeholdesplan.

Stk.3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

§ 4. FORSLAG.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af den ordinære generalforsamling.
Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsens formand senest 21 dage før generalforsamlingen.
Sådanne forslag, samt forslag som bestyrelsen agter at stille,

20.5.5 Udtræk af referat fra generelforsamling 2019

Cobblestone

Ad 3. Fremlæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor
[redacted] kommenterede og gennemgik den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2018.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål, blev årsrapporten sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et årets resultat på kr. 177.392.

Ad 4. Fremlæggelse og godkendelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen

Formanden gennemgik den udsendte vedligeholdelsesplan (herefter kaldet V-plan) punkt for punkt.

Formanden fortalte, at foreningens elevator ikke opfylder gældende lovgivning, hvorfor en nødvendig afskærmning vil blive nødvenlig. Derfor var der afsat et beløb til dette i V-planen.

Flere beboere bad bestyrelsen om at vælge en løsning til afskærmningen, der ikke er for moderne, og som vil skæmme det nuværende udtryk. Dette tog bestyrelsen til efterretning.

Varmtvandsbeholderen er slidt og står til udskiftning inden for de kommende 5 år. Selvom udgiften i V-plan er opført under år 2020, vil udskiftningen blive udført, når det er nødvendigt.

En beboer spurgte ind til V-Planen og efterlyste en mere klar opdeling af posterne. Posterne i V-planen er en blanding mellem arbejde, der er godkendt af generalforsamling og punkter, der ikke er godkendt. Det blev foreslået, at en løsning kunne være at skrive noget af det i kursiv. Dette tog bestyrelsen til efterretning.

Forslag C præcisering af V-Plan, se under Ad 5.

Derefter blev vedligeholdelsesplanen sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Ad 5. Forslag jævnført §4.
Forslag A blev behandlet før behandlingen af forslaget fra bestyrelsen og forslag B.
Forslag fra bestyrelsen og forslag B blev derefter behandlet samlet:

Forslag fra bestyrelsen – frasalg af loft – bilag 1
[redacted] motiverede for forslaget og kunne fortælle, at siden udsendelsen af forslaget havde bestyrelsen fået en ny revideret vurdering fra EDC.
Af den første vurdering på kr. 5.000 pr. kvm, fremgik det, at loftet ikke måtte bruges til varigt beboelse/ophold. Bestyrelsen kunne oplyse EDC, at der var en flugtvej, og at loftet derfor godt kunne bruges til beboelse, og bad derfor om en ny vurdering. Den nye vurdering lød på kr. 10.000 pr. kvm. Den nye reviderede vurdering blev omdelt til de fremmødte.

Forslag B vedrørende frasalg af loft kvm - bilag 3
Forslagsstillerne motiverede forslaget. De savnede, at der blev brugt mere tid på at undersøge prisniveauet. Da frasalget først skulle ske efter tagprojektet, var der ingen grund til at arbejde under tidspres. De mente ligeledes efter, at have talt med Taglejligheder.dk, at prisen var for lav pr. kvm.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål, blev bestyrelsens forslag sat til afstemning.

For stemte 20 beboere med fordelingstal 1.937
Imod stemte 5 beboere med fordelingstal 497

Cobblestone A/S
Gammel Køge Landevej 55-57 3. sal:: T/ +45 70 22 22 15
W/ www.cobblestone.dk :: E/kontakt@cobblestone.dk

Penneo dokumentnøgle: 0PVGM-E4IZN-OJJTZ-PZA77-07EBI-0GTV6

Cobblestone

Bestyrelsens forslag blev dermed godkendt, da det opnåede mere end 2/3s flertal jf. §2 stk. 2.

Forslag B faldt herved.

Forslag A fra medlem – vedrørende etablering af nye depotrum – bilag 2
Generalforsamlingen ønskede, at forslag A blev sat til afstemning før behandling af forslaget for bestyrelsen og forsalg B.
Forslagsstiller motiverede forslaget før punktet blev sat til afstemning.

Forslaget gik ud på, at hvis et frasalg af loftrummet ikke gennemføres skulle etableringen af nye depotrum udgå af entreprisen.

For stemte 6 beboere med fordelingstal 604
Imod stemte 18 beboere med fordelingstal 1.723
Blank stemte 1 beboer med fordelingstal 107

Forslaget blev ikke godkendt.

Forslag B fra medlem – vedrørende frasalg af loft kvm – bilag 3
Forslaget fra bestyrelsen og forslag B blev behandlet samlet. Se ovenfor.

Da forslaget fra bestyrelsen blev godkendt, faldt forslag B som derfor ikke blev sat til afstemning.

Forslag C fra medlem – vedrørende præcisering af vedligeholdelsesplan – bilag 4
(gennemgået i forbindelse med V-planen se punkt Ad. 4)

Forslagsstillerne trak forslag C tilbage, idet den diskuterede løsning og den nye fremsendte V-plan gjorde forslaget overflødig.

Forslaget blev derfor ikke sat til afstemning.

Ad 6. Fremlæggelse og godkendelse af drifts- og likviditetsbudget.

[redacted] gennemgik og kommenterede årets budget for 2019.

Efterfølgende blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt godkendt med løbende vedligeholdelse på kr. 243.339,00.

Penneo dokumentnøgle: 0PVGM-E4IZN-OJJTZ-PZA77-07EBI-0GTV6

Cobblestone A/S
Gammel Køge Landevej 55-57 3. sal:: T/ +45 70 22 22 15
W/ www.cobblestone.dk :: E/kontakt@cobblestone.dk

20.5.6 Udtræk fra Overdragelsesaftale for Ejerlejlighed nr.24

WINSLØW

Arealerne overtages den 1. januar 2021.

Risikoen for brandskade overgår dog allerede til køber ved aftalens indgåelse. Køber er da berettiget til erstatningen fra brandforsikringen efter de herom gældende regler og forpligtet til at opfylde den indgåede handel.

Ejerforeningen meddeler straks ved underskrift på nærværende købsaftale fuldmagt til køber til at rekvirere landinspektør til at forestå udstykning af loftsarealerne til inddragelse i de to eksisterende ejerlejligheder.

Ejerforeningen meddeler straks ved underskrift på nærværende købsaftale fuldmagt til køber til at indsende ansøgning om byggetilladelse.

Køber får disposition over arealerne straks.

Ejerforeningen afleverer loftsarealerne som beset.

6. Forsikringer

Ejerforeningen oplyser, at arealerne og ejerlejlighederne er forsikret mod brand i Købstædernes Forsikring gennem ejerforeningen ve[redacted] der tillige omfatter hus- og grundejerforsikring, med svamp og insektskadeforsikring.

I forbindelse med den praktiske udførelse af projektet etableres der for købers regning i byggeperioden en entrepriseforsikring på "all risk" vilkår, der også dækker skader på bestående bygning. Forsikringen etableres i praksis som en tillægsforsikring til ovennævnte forsikring med[redacted]

7. Refusionsopgørelse

Med overtagelsesdagen som skæringsdato udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over indtægter og udgifter. Der refunderes dog ikke skatter og afgifter.

Købesummen reguleres på grundlag af det faktisk opmålte areal.

Endeligt udkast til refusionsopgørelse skal udfærdiges senest 30 dage efter overtagelsesdagen.

Køber kan ikke uden ejerforeningens skriftlige samtykke foretage modregning af eventuelle mangelskrav i refusionsopgørelsen.

8. Overdragelsessummen

Overdragelsessummen er aftalt til kr. 10.000 pr. kvm. tinglyst areal, i henhold til opmåling fra landinspektør. skriver **kroner ti tusinde 0/100 PER KVADRATMETER**

Det overdragne er et råt loftsrum, og al fremtidig indretning og anvendelse af dette er ejerforeningen uvedkommende. Parterne er enige om, at overdragelsessummen er afstemt under hensyn til ovennævnte og under hensyn til arealets stand i øvrigt, idet arealet erhverves med henblik på at indrette dette.

Senest 5 dage efter underskrivelsen af nærværende købsaftale betaler køber kr. 650.000,- som foreløbig købesum, baseret på det under pkt. 2 anførte cirkaareal, og senest på overtagelsesdagen konverteres indbetalingen til den endelige købesum baseret på opmålingen fra landinspektør.

Den berigtigende advokat er forpligtet til at tilbageholde og betale følgende ud af det deponerede beløb:

1. pantegæld, der ikke skal overtages,
2. refusionssaldo i købers favør.

3

20.6 Høringssvar fra Finans Danmark 23/04-2018

Justitsministeriet
Formueretskontoret
Slotsholmsgade 10
1216 København K

FINANS DANMARK

Udkast til ændringsbekendtgørelse om tinglysning i tingbogen

Høringssvar

23. april 2018
Dok. nr. 581364-v1

Justitsministeriet har 22. marts 2018 sendt udkast til bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom) i høring.

Finans Danmark bakker op om intentionen om at bevare de grundlæggende principper for matrikulære ændringer, som de gælder i dag, og støtter ønsket om en lettere sagsgang mellem Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen ved matrikulære ændringer.

Vi finder det også vigtigt, at Tinglysningsretten alene kan godkende, at matrikulære ændringer foretages på trods af tinglyste rettigheder, hvis det kan ske uden fare for pantesikkerheden, og hvis ændringen kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi.

Herudover giver udkastet anledning til få konkrete bemærkninger, som vil blive gennemgået nedenfor.

Ad beløbsgrænsen
Det er Finans Danmarks opfattelse, at den eksisterende beløbsgrænse på 125.000 kr. ikke bør hæves som foreslået i § 43, stk. 1, nr. 1, da panthavers rettigheder derved risikerer at blive forringet betydeligt, og det kan forrykke balancen mellem parternes interesser.

I årene 2006-2008 drøftede en arbejdsgruppe med bl.a. repræsentanter fra interesseorganisationerne for den finansielle sektor og fra Den danske Landinspektørforening reglerne for uskadelighedsattester. Den gang mente sektoren, at beløbsgrænsen burde være på 50.000 kr. for at sikre, at pantet ikke blev væsentligt forringet ved en matrikulær ændring. Den danske Landinspektørforening mente, at beløbsgrænsen skulle hæves til den nugældende beløbsgrænse på 125.000 kr. Arbejdsgruppens formand foreslog et kompromis med en beløbsgrænse på 80.000 kr., et forslag som den finansielle sektor afviste, da beløbet var for højt, hvis pantets værdi stadig skulle sikres.

Finans Danmark | Amaliegade 7 | 1256 København K | www.finansdanmark.dk

En matrikulær ændring på 125.000 kr. er således en væsentligt højere beløbsgrænse, end den sektoren oprindeligt foreslog som et passende beløb for en ændring af mindre betydning. En matrikulær ændring på op til150.000 kr. kan derfor ikke anses for at være af mindre betydning for rettighedshaverne.

Ad notifikation

Det bør præciseres, at Tinglysningsretten udsender notifikation til panthaveren(e), samt abonnenter på tingbogen, jf. Tinglysningsrettens abonnementsordning, når pante- eller servitutsikrede rettigheder ikke overføres til et frastykket areal, jf. § 43, stk. 1.

Ad kumulative betingelser

Det bør præciseres, at de oplistede betingelser i udkastets § 43, stk. 1, nr. 2, litra a-e, er kumulative betingelser, der skal fremgå af erklæringen i henhold til nr. 2, således at der tilføjes et "*og*" efter litra d, som herefter kommer til at lyde således:

> *"d) der ikke findes bygninger på arealet, eller at de bygninger, der findes på arealet, er af ubetydelig værdi, og".*

Finans Danmark står naturligvis til rådighed, såfremt der er behov for en uddybning af ovenstående bemærkninger.

Med venlig hilsen

Emma Hach

Direkte: +45 3370 1288
Mail: eha@fida.dk

20.7 Kontaktliste

Kontaktet Aktører	Svar	Metode	
Landinspektørfirmaer		Kontakt	Interview
Geopartner	Ingen tilbagevendelse	Mail	
LIFA	Videresendte os til Annette Bøgh	Mail	
Landinspektørkontoret af 1884 A/S	Interview	Mail	Online
Lars Anton Jensen	Interview samt case-samtale	Mail	Online/ Faktisk møde
LE34	Interview samt case-samtale	Mail/arbejde	Faktisk møde
Krabbe & Bøgh	Interview	Mail	Online
Kreditforeninger			
Totalkredit	1. Opkald til Nykredit 2. Opkald til Nybolig 3. Opkald til Totalkredit	Mail/Mobil	Mailkorrespondance
Nykredit	1. Ingen tilbagevendelse 2. Opkald 3. Videresendes til nybolig	Mail/Mobil	
Nordea Kredit	Ingen tilbagevendelse	Mail	
Jyske Realkredit	Ingen tilbagevendelse	Mail	
Realkredit Danmark	1. Ingen tilbagevendelse på mail. 2. Opfordres til at sende en mail efter opkald. 3. Sender en tredje mail gennem deres DM.	Mail/Mobil	Mailkorrespondance
Interesseorganisation			
Finans Danmark	Skriftlige besvarelse	Mail	Mailkorrespondance
Pengeinstitutter			
Jyske Bank	Ingen tilbagevendelse	Mail	
Danske Bank	Ingen tilbagevendelse	Mail	
Sydbank	Ingen tilbagevendelse	Mail	
Arbejders Landsbank	Ingen tilbagevendelse	Mail	
Ejendomsmæglere			
Home Aalborg	Ingen tilbagevendelse	Mobil	
Home Odense	Ingen tilbagevendelse		
Nybolig København	Telefonsamtale	Mobil	Udtalelse gennem telefonopkald
Realmæglerne Amager	Ingen tilbagevendelse		
EDC Aarhus	Videresendte os til Danbolig	Mobil	
Danbolig Aarhus	Telefonsamtale	Mobil	Udtalelse gennem telefonopkald

A Appendix

A.1 Interviewguide

Interviewguide til landinspektører

Introduktion

Hej og velkommen til - vi håber alt går vel i disse tider.

Inden vi går videre, vil vi høre, om du tillader, at interviewet bliver optaget for at lette efterbehandlingen og så vil du slutteligt få tilsendt en transskribering af interviewet, så du kan se, hvad der vil blive anvendt i rapporten og evt. komme med indsigelser.

…

Som vi har angivet i vores mailkorrespondance, skal vi snakke om dine oplevelser ang. ejerlejlighedssager, hvor fællesarealer skal inddrages. Men før vi tager hul på spørgsmålene, kunne du evt. fortælles os lidt om dig selv og din erfaring i branchen?

Tak for introduktionen, lige kort om os selv, så er vi to landinspektørstuderende der er i gang med vores speciale omkring inddragelse af fællesarealer med fokus på at belyse hvad der kan være vanskeligt ved disse sager.

Og dette leder mig lidt til det første spørgsmål.

Spørgsmål:

1. Kan du fortælle os om nogle hændelser eller oplevelser omkring situationer, hvor det ikke har været muligt at gennemføre sagen med en uskadelighedserklæring?

    - Hvor store arealer omhandler det oftest ved inddragelse af fællesarealer, og hvilken type fællesarealer drejer det sig om?

    - Oplever i at gebyrer og afgifter ved en relaksationsproces overstiger det inddragede areals værdi?
        - Er det noget som influere rekvirentens valg om at gå videre med købet af fællesarealet?

    - Oplever du at der er bestemmelser i Tinglysningsbekendtgørelsens § 43 (*stk. 1, nr. 2 litra a-e*), der er unødigt begrænsende ift. brugen af uskadelighedserklæring? *(Kan man tilnærme sig forslag til forbedring?).*

    - VIl du mene at praksis har ændret sig ift. hvad man får igennem inde hos tinglysningsretten. Her tænker jeg på om der har været en betydelig forskel efter at man er gået over til værdierklæringen?

2. Kan du kort opridse dit arbejde i sagsforløbet, når det kommer til inddragelse af fællesarealer? *(Processuelt - hvad gør de forskelligt i praksis).*
    a. Hvordan er oplevelsen, når der skal indhentes samtykke fra bestyrelsen i foreningen? *(Såfremt de ikke fortæller om denne del af processen)*.
        i. (Er det din erfaring, at bestyrelsen ikke har en idé om, hvad de giver accept til?
        ii. *Burde man måske overveje om ejererklæringen vedrørende værdierklæringen til TLR er nødvendig?*
        iii. Så det jeg hører dig sige er, at den er ligegyldig?).

3. Har du oplevet at en panthaver har sagt nej til at relaksere mht. en ejerlejligheds ændring ift. fællesarealer?

4. Hvis ikke reglerne eller tinglysningsrettens praksis kan ændres, har du nogle tanker om, hvad der kunne gøres anderledes?
(*rent planlægningsmæssigt ift. interaktion mellem ejerforeningen, panthavere og landinspektøren*, *her tænker vi på om der måske kunne være en bedre kompetencefordeling i relaksationsprocessen)*.

5. Har du yderligere, du gerne vil tale om ift. inddragelse af fællesarealer? *(Fortolkende, det kan sættes op mod det de beskriver i interviewet)*.

Tak for dine besvarelser. Når vi har fået transskriberet interviewet, vil du få tilsendt materialet, så du kan godkende vores udlægning af interviewet..

Interviewet afsluttes.

Interviewguide til Finans Danmark

Introduktion

Hej og velkommen til - håber alt går vel i disse tider.

Inden vi går videre vil vi høre om du tillader at interviewet bliver optaget, mod at du får tilsendt en transskribering af interviewet samt kan godkende det tilsendte til brug i rapporten,

…

Som vi har angivet i vores mailkorrespondance, skal vi snakke om realkreditforeningerne har en egentlig holdning til fællesarealer. Men før vi tager hul på spørgsmålene, kunne du evt. fortælles os lidt om dig selv og din erfaring i branchen?

Tak for introduktionen, lige kort om os selv, så er vi to landinspektørstuderende der er i gang med vores speciale omkring inddragelse af fællesarealer med fokus på at belyse hvad der kan være vanskeligt ved disse sager.

Men hvis du er klar, synes jeg at vi skal begynde med spørgsmålene.

Spørgsmål

1. Hvor meget vægter panthavere fællesarealerne når der optages pant i ejendommen?
    - Hvis ja på baggrund af hvad og hvilken vurdering?
2. Vil det have en reel betydning for pantsikkerheden, hvis ændringerne blot forholdte sig under 2 % grænsen inden for de 5 år? F.eks. første ændring udgjorde 0.5 % og den næste ændring udgjorde 1 %.

Tak for dine besvarelser, når vi engang har fået nedskrevet interviewet, vil du få tilsendt materialet så du kan godkende det der er blevet skrevet.

Interviewet afsluttes

Interviewguide til Tinglysningsretten

Introduktion

Hej og velkommen til, håber alt går vel i disse tider.

Inden vi går videre vil vi høre om du tillader at interviewet bliver optaget, mod at du får tilsendt en transskribering af interviewet samt kan godkende det tilsendte til brug i rapporten,
…
Som vi har angivet i vores mailkorrespondance, skal vi snakke om jeres håndtering af uskadelighedserklæringer vedrørender sager med fællesarealer. Men før vi tager hul på spørgsmålene, kunne du evt. fortælles os lidt om dig selv og din erfaring i branchen?

Tak for introduktionen, lige kort om os selv, så er vi to landinspektørstuderende der er i gang med vores speciale omkring inddragelse af fællesarealer med fokus på at belyse hvad der kan være vanskeligt ved disse sager.

Hvis du er klar vil jeg hoppe direkte videre til spørgsmålene.

Spørgsmål:

1. Kan du beskrive jeres proces når i vurderer, om der kan anvendes en uskadelighedserklæring jf. Tinglysningsbekendtgørelsens § 43, stk. 1 nr. 2 litra a-e?
    - Tager i kun udgangspunkt i disse bestemmelser eller vurderer i også sagen individuelt?

Tak for dine besvarelser, når vi engang har fået nedskrevet interviewet, vil du få tilsendt materialet så du kan godkende det der er blevet skrevet.

Interviewet afsluttes

Interviewguide til Ejer

Introduktion

Hej og velkommen til ,håber alt går vel i disse tider.

Inden vi går videre vil vi høre om du tillader at interviewet bliver optaget, mod at du får tilsendt en transskribering af interviewet samt kan godkende det tilsendte til brug i rapporten,

…

Som vi har angivet i vores mailkorrespondance, skal vi snakke om dine oplevelser ang. ejerlejlighedssager hvor fællesarealer skal inddrages. Men før vi tager hul på spørgsmålene, kunne du evt. fortælles os lidt om dig selv og din erfaring i branchen?

Tak for introduktionen, lige kort om os selv, så er vi to landinspektørstuderende der er i gang med vores speciale omkring inddragelse af fællesarealer med fokus på at smidiggøre den nuværende model, som på visse områder kan være en showstopper.

Og dette leder mig lidt til det første spørgsmål

Spørgsmål:

1. Kan du fortælle mig hvorfor du gerne ville have inddraget en del af fællesarealet til din ejerlejlighed?
2. Hvilken værdi tillægger du at have faktisk råden over arealet?
    - Synes du det er pengene værd, hvis det havde endt ud i en relaksationsproces?
        i. Hvis det endte ud i en relaksationsproces
            1. Var det pengene og tiden værd?
        ii. Hvis ikke det blev til noget
            1. Har du og foreningen valgt en anden løsning?

Får vi fat på en ejerforening:

1. Hvordan håndterer i et eventuelt ønske om inddragelse af et fællesareal i jeres ejendom?
    - Er der forskellige procedurer alt efter hvilken type areal, der er tale om?

2. Hvad ønskes oplyst fra foreningens side, når der ønskes inddraget et fællesareal?

Tak for dine besvarelser, når vi engang har fået nedskrevet interviewet, vil du få tilsendt materialet så du kan godkende det der er blevet skrevet.

Interviewet afsluttes

A.2 Transskriberinger

A.2.1 Interview med Lars Anton Jensen

Grundet problemer med lydfilen, er der flere pointer der går tabt undervejs og hvor der bedst muligt at givet et resume på baggrund af lydfil og hukommelse fra interviewet. Nogle steder i transskriberingen fremgår nogle af Lars Anton Jensens svar som et resume.

Indledningsvis introducerede Lars Anton Jensen med at fortælle om hans erfaring indenfor branchen, som startede i et lille praksis i Skrive, til at opstarte Geopartner og være selvstændig kørende i egen enkeltmandspraksis.Efter introduktionen tog Lars Anton Jensen selv hul på emnet og fortalte om flere problemstillinger ang. processen når der skal inddrages fællesarealer. Herunder kom han ind på det kommunikative ift. skaffe de fornødne underskrifter fra bestyrelsesmedlemmerne og den manglende praktikalitet som man tidligere havde inden digitaliseringen, hvor tinglysningsbekendtgørelsen var praktisk anlagt som fortalte hvordan tingene skulle stå på papiret. Herudover oplever Lars Anton Jensen at kunderne er uforstående over konceptet uskadelighed; hvis naboen kan få uskadelighed, kan alle få uskadelighed, og det bl.a. sådanne misforståelser fra rekvirenterne der kan tage tid at forklare for en landinspektør. Der er desuden flere faktorer der kan besværliggøre vurderingen af sagsomkostninger deriblandt honorar, udgifter og tid . Eksempelvis ved en afvisning fra Tinglysningsretten hvor man derefter er nødsaget til at indsamle underskrifter på ny.

Til spørgsmålet om hvilken type af fællesarealer det ofte hidrører, svarer Lars Anton Jensen typisk tag-eller kælderrum. Især efter man i 2004 valgte at ændre loven til at man kan udnytte tagrummene da der var mangel på boliger. Det går derfor til at etablere nye lejligheder eller typisk arealer til lejligheden ved siden af eller nedenunder fællesarealet. I andre tilfælde oplever man også at bagtrappearealet inddrages, men det er noget mere sjældne sager.

Til spørgsmålet om hvorvidt Lars Anton har oplevet rekvirenterne droppe sagen grundet sagens omkostninger, svarer han at rekvirenten typisk dropper sagen hvis der ikke er mulighed for at anvende uskadelighedserklæringen. Hertil tilføjer han at rekvirenten hellere vil vente til at uskadelighedserklæringen kan anvendes, hvis det f.eks. er 5 års kravet der i vejen.

Transskriberingen begynder

Mads: Nu nævnte du selv 5 års reglen selv, og hvis vi åbner op for posen, er der så noget generelt i tinglysningsbekendtgørelsens § 43 du finder unødigt begrænsende?

Lars: jamen jeg finder faktisk hele bestemmelsen som værende unødig. . .

. . . lydfil er for ringe tilstand i tidsrummet imellem (men lyder til at omhandle om tinglysningsretten og 4 kendelser omhandlende vurdering, og konkrete spørgsmål)

Lars: Men der har været en efterspørgsel efter fast regler, det er jo dejligt; Alle elsker faste regler ik, som er retfærdige og fornuftige. Men det bliver det så bare ikke, da man bare skubber problemer et andet sted hen. Især 5 års kravet synes jeg er meget problematisk, fordi man får uskadelighedserklæringen til at være formuebolig. Og tager man udgangspunkt i den konkrete sag på Frederiksberg på 20 lejligheder, hvor det måske koster 10.000 kr. pr. lejlighed at håndtere, så er det 200.000 kr. Og det er jo først til mølle; den aftale som først falder på

plads med fællesareal, får lov til at overføre arealet uden panthavernes accept. Og selvom man er under 2% grænsen, så er der lukket for det varme vand for den næste der kommer.

Jeg havde faktisk en sag, hvor man ønskede at få inddraget en del af tagarealet, hvor jeg midt i det hele finder ud af i den sag jeg blev kontaktet om, at de samtidig også er i gang med en sag med et kælderareal og der blev selvfølgelig nødt til at gøre dem opmærksom på er man må slå ændringer sammen til en sag, hvilket betyder samme fortegnelse, samme ejerlejlighedskort mv. og dermed samme landinspektør. Men der er mange ting der skal håndteres, både ift. om ejerne har lyst til at gøre det sammen. I nogle tilfælde skal sagerne også registreres samtidig, hvor der også skal en byggetilladelse til visse ændringer. Det kan også være ift. Pantsætning og private forhold der skal afklares, og det kan være at den ene kan få byggetilladelse, mens den anden kan ikke, det kan være den ene kan låne pengene mens den anden kan ikke. Så det kan komplicere tingene ualmindeligt meget. Og jeg ser ikke nogen grund til, at fordi man lige har fraskilt 12 kvm kælderrum med uskadelighedserklæring, så når man skal ud i at fraskille 30 kvm tagetage, så skal man lige pludselig ud og spørge panthavere til samtlige 30 lejligheder i ejendommen – Det giver ikke mening. Og det bliver endnu mere plat når vi så skal opgøre 2% grænsen, men hvad opgør man den i forhold til; ja det er den offentlig vurdering. I vores branche kan vi jo ikke sige offentlig vurdering uden at komme til at grine, lortet virker jo ikke – især ikke her i København, hvor en ejerlejlighed inden på Frederiksberg kan være vurderet til 12 mio. kr. mens den offentlige vurdering er sat til 2.8 mio. kr.

Mathias: Nej så giver det ikke meget mening.

Mads: Når du skal igennem sagsarbejdet og skal have fat i folk i ejerforeningen, hvordan ser du det samarbejde med dem og få fat i de underskrifter, fordi der sidder måske mere eller mindre lægmænd som skal forholde sig til. . .

Lars: Jeg synes egentlig det fungerer. Det faktisk utroligt hvor meget tillid folk har til os landinspektører. For at tegnlægge ejerforeningen, skal vi have dokumentation for valget til bestyrelsen, det får man så typisk fra en administrator, og de skal så være underskrevet af dirigentens originale underskrift. Der tager man så typisk fat i administratorerne, men de kender jo selv problemerne ift. tinglysningsretten og tager sig til hovedet og siger "christ", hvilket sådan set er positiv nok. Der har jeg erfaret mig at det er en god ide at erkende over for en god advokat, sekretær eller en administrator for ejendommen, at digital tinglysning kan være træls, og så kan man godt hører at de ånder lettet op og snakke lidt om hvor besværligt det er og hvor tit man får afvist noget. Så føler de sig ikke usikre da de selv er vant til at lave fejl og det kan man jo godt forstå at man ikke bryder sig om at fortælle at man har problemer med. Noget som jeg faktisk får mange henvendelser fra, er advokatsekretærer, som er blevet afvist af tinglysningsretten for manglende tinglysningsrids og dermed må søge hjælp hos os.

. . . . .lydfil giver problemer igen.

Tidligere sørgede man for at få analog fuldmagt af ejerforeningen, hvoraf der skulle sendes fysisk brev til Tinglysningsretten, som godt kunne tage noget tid, eftersom at postvæsenet ikke er det hurtigste og slet ikke når Tinglysningsretten ikke sendte deres post tilbage med quickbrev. . . . Det man så gør i stedet for og som man har indført som praksis i Tinglysningsretten, hvor man siger at hvis de tegningsberettigede medlemmer af bestyrelsen vil skrive

under med deres egen personlige NemID, så acceptere de sådan en signering. Man kan jo godt forstå problemet da alle ejerlejlighedsforeninger bliver betragtet som frivillige foreninger, sådan rent selskabsretligt, hvilket betyder at man ikke kan forlange en frivillig forening at have tegningsret ved registreret cpr-nummer, hvilket betyder at man ikke kan være sikker på at de/den tegningsberettigede fra en ejerforening er tilknyttet ejerforenings cvr-nummer. Det betyder at du skal have fat i de tegningsberettiget personlige cpr og det kan også være en proces i sig selv, da folk er forskellige ift. hvordan de vil give deres cpr-nummer.

(Lars Anton Jensen kommer her med nogle eksempler ift. forældrekøb eller hvor folk har navn og adresse beskyttelse som vanskeliggør det endnu mere. Men dette vedrører et større område ift. GDPR.) (Videre på kommentering om sagsekspedition)

Lars: Jeg bruger nok det meste del af tiden i sagsekspedition på at få tingene underskrevet og finde de rette oplysninger. Og selve gentagelsen, generelt ift. hvis ting bliver afvist, der er en fejl mv., men det gælder ikke kun ejerlejlighedsanmeldelser men også ift. andre sager osv .

Mads: For at snakke om reglerne, mener du der er andre dele af den her proces man kan forbedre eller smidiggøre?

Lars: Nej ikke rigtig, nu bliver det måske lidt teoretisk filosofisk, når flere og flere ting skal være digitale, så skal det jo egne sig til den digitale verden, som er i et og nul taler sådan groft sagt; der er ikke noget der hedder 0.5. Jeg har været landinspektør i så mange år, og nogle gange kunne man godt tænke på, at det ville være rart hvis skel havde en bredde, et matrikelskel, så det var 5 cm, for så er der noget for landinspektøren at arbejde med, der er en usikkerhed, og den usikkerhed kan man bruge til at smører systemet havde jeg nær sagt. Hvis der var en lille smule smidighed i reglerne så ville der være meget nemmere at komme igennem. Også i forhold til signaturer osv. og til tinglysning af ejerlejligheder. Der er sket det, at man har fjernet et ord, ”bør” fra beregningsreglerne i opmålingsvejledningen til ejerlejlighedsopdeling. Tidligere stod der at ved beregning af arealerne ”bør følgende retningslinjer benyttes”. Så kommer de her med 1,5 m fra tagetage 1,5 meter over gulv til udvendige tagflader og til midten af skillevæggen til nabolejligheden og til udvendige side af væggen mod fællesarealet. Jeg tror man tidligere hen tænkte over hvordan man formulerede det i den tidligere bekendtgørelse, nu er det lille bør blevet fjernet og så regner man til midten af skillevæggen. Og det er også forjættende, selvfølgelig skal man det og så er der styr på det og ingen tvivl. Men hvis man nu tager sådan en taglejlighed, hvor inden ved siden af ligger der et fællesrum, som man vil sælge til lejligheden nedenunder. Da det er et fællesrum, er arealet på ejerlejligheden der lå ved siden af, beregnet med udgangspunkt til udvendige side af skillevæggen til fællesrummet - nu overfører man så til lejligheden nedenunder, hvad sker der så ved lejlighedsskellet? Så skal man jo regner fra midten af skillevæggen og så kan der hurtige ryge en kvadratmeter fra taglejligheden, som ryger ned til lejligheden nedenunder. Hvad gør man i den situation – skal man have ejerne til at underskrive – han afstår jo nogle kvadratmeter. Men der har jeg været i kontakt med GST og de siger at dem klare man som en teknisk ændring, og det gør man i princippet uden at spørge ejeren. Der havde jeg dog en konkret sag, der tjekker jeg hvem der er ejer af nabolejligheden - det er så et medlem af bestyrelsen som også skal skrive under på fortegnelsen, det ville hun så ikke da hun ikke ville af med den kvadratmeter. Så der bliver også pludselig en lang dialog med en ejer om, at

selvom du mister en kvadratmeter så går det ikke ud over lejlighedens værdi. Den situation ville man tidligere bare have skrevet på ejerlejlighedskortet og sagt at arealet beregnet sådan og sådan. Jeg savner lidt at der står "bør" flere steder i reglerne og jeg savner at de her uskadelighedserklæringer er lidt mere smidige og ikke så rigide ift. 5 års krav og procentsatser og lade det være mere op til landinspektørens skøn og så holde øje med at reglerne faktisk skønner fornuften.

Mads: Man kunne måske også håbe på at de digitale løsninger også har sat noget behandlingstid på nogle af de fronter, hvor man kunne bruger mere tid på nogle "bør" muligheder eller skøn.

Lars: nej. Altså de digitale processer har ikke betydning for hvor hurtig sagerne kommer igennem. Med digitaliseringen afskedigede man flere ansatte, så den tid man sparede ved digitaliseringen, gik sådan set mere til at afskedige. Det har nok været en af deres problemer, da man skulle etablere det nye tinglysningsret i Hobro, hvor mange af de gamle medarbejder der havde styr på sagerne, blev fyret eller valgte at sige op, så man blev nødt til at ansætte en del nye, som måske ikke havde så nært kendskab til området. Med deres ansættelse i Hobro dengang, havde de udsigt til at blive fyret inden for en overskuelig tid, fordi holdning var jo bare, det skal bare køre og så skal der spares på personalekronerne. Men jeg kender jo ikke detaljerne, men jeg haft indtryk af at man har haft en del personaleudskiftning. Men det er jo hvad det er, for det er svært at opbygge et fagligt og godt funderet organisation. Men det jeg tror man nogen gange glemmer er, at tinglysning er skide svært. Og jeg tror at politikerne ikke forstår at sådan et it-system ikke kan håndtere den juridiske behandling som tinglysning kræver, ift. underskrifter og juridiske vurderinger. Så i første omgang er det svært og de har nok for få medarbejder til at håndtere de mange sager der sendes ind.

Mathias: Er det mange overflødige servitutter der skal iagttages ved de her sager?

Lars: Der kan jo være vedtægter som tinglyst på hver lejlighed, og det er jo vedtægter lige fra at forbyde sammenlægning eller opdeling til ejerlejlighed osv. De skal jo undersøge om der skal laves et rettighedsopgør, så det ser man og man ser det også ift. tinglyste brugsrettigheder. Så f-eks. Hvis 5 års kravet er til hinder, så kan man rådgive ejeren om at få tinglyst en tidsubegrænset brugsret i stedet. På den måde vil de selvfølgelig ikke eje det eller pantsat det, men have en eksklusiv ret. Så kan man så snakke om hvor godt det er for vores ejendomsregistrering og Vurderingsstyrelsen får det nok heller ikke lettere.

Mathias: Men er det noget man gør i praksis?

Lars: Ja, ja det er det og som rådgiver vil jeg også mene jeg har pligt til at vise dem den mulighed. Og jeg tror også det er noget som man kommer til at se mere af.

Mathias: jeg tænker også at hvis man kommer ud i at relaksationsomkostningerne bliver for store og det vil de ikke gå med til, så er det nok den nærmeste mulighed at tage.

Lars: Ja måske, jeg har endnu ikke oplevet en rekvirent der vælger at gå videre med sagen, hvis de skal betale for relaksation af alt pantet i ejendommen, det kan godt være andre landinspektører oplever det, men der oplever jeg for det meste at de vælger at vente til at 5 års kravet er ovre.

A.2.2 Interview med Ulrik Thomsen fra Landinspektørkontoret 1884

M: Mathias U: Ulrik

M: Velkommen til, håber du har haft en god påske. Inden vi begynder med spørgsmålene, skal jeg høre dig om det er i orden at vi optager interviewet så vi kan transskribere det? U: Ja det fint. M: Super, kunne du tænke dig at introducere dig selv inden vi begynder med interviewet? U: Ja, Jeg hedder Ulrik Thomsen, jeg er landinspektør af guds nåde branchens personalemangel. Det har jeg været siden 2006 og jeg fik min beskikkelse i 2009 og været praktiserende siden 2011. Og i den tid har jeg arbejdet med alt hvad man nu arbejder med i praksis, såsom matrikulære sager, ejerlejlighedssager, tinglysning af diverse og opmåling mv. Lige i øjeblikket arbejder jeg primært med ejerlejligheder og arealberegninger efter leje-bekendtgørelser, BBR og sådan nogle ting, mere end jeg måske beskæftiger mig med matrikulære arbejder i dag, men det er der også lidt af ind i mellem.

M: Tak for introduktionen, lige kort om os selv, så er vi to landinspektørstuderende der er i gang med vores speciale omkring inddragelse af fællesarealer med fokus på at belyse hvad der kan være vanskeligt ved disse sager. Men hvis vi skal tage det første spørgsmål: Kan du fortælle os om nogle hændelser eller oplevelser omkring situationer, hvor det ikke har været muligt at gennemføre sagen med en uskadelighedserklæring?

U: Ja det har vi jo sager med, men det kommer jo meget an på hvor store arealer det er vi flytter og hvad man mere specifikt laver på ejendommen. Der man typisk bruger uskadelighedserklæring er jo typisk hvis man tager lidt trapperum, eller loft- og kælderrum som man lægger ind under en lejlighed. Men der er også situationer hvor det er større arealer man flytter, hvor værdierne overstiger de 2% og det ikke kan udføres med en værdierklæring. Og det er klart at jo større ejendommen er og jo flere lejligheder der er, desto mere urealistisk er det at gøre ved almindelig relaksationspåtegning. Dette bunder i at lejlighederne bliver handlet, der bliver optaget ny pant og omlagt eksisterende lån osv. så hvis det er mange lejligheder det drejer sig om, så kan det godt blive en næsten umulig opgave at få det hele på plads, inden man når at få det registreret. Vi har sager hvor vi siger, "det kommer I ikke igen-nem med det der".

M: ja fordi der er for mange enheder at skulle håndtere?

U: Ja sandsynligheden for at en lejlighed bliver solgt, f.eks. hvis ejendommen har 200 lejligheder og der bliver løbende solgt lejligheder og omlagt lån osv. kan være svær at nå inden for en periode på de her 14 dage/tre uger, eller hvor lang tid det nu tager at få sådan en ejerlejlighedssag igennem hos GST eller Tinglysningsretten uden at der er ændringer der forhindre det. Det kan være op af bakke ved sådanne store ejendommen og der har man så fordelen ved uskadelighedserklæringen, hvis der f.eks. er mange lejligheder og nogenlunde ens fordelingstal, så er det muligt at flytte ret store værdier, da det er 2% for den enkelte lejlighed man beregner ud fra.

M: ja, okay, oplever i at gebyrer og afgifter ved en relaksationsproces overstiger det inddragede areals værdi, er det noget som influere rekvirentens valg om at gå videre med købet af fællesarealet?

U: Det kan det godt have i hvert fald, men mange gange når det omhandler små arealer, så kan det jo gøres på værdierklæring og så vil det ikke betyde det store, men det klart at man godt kan ramme et punkt hvor udgifterne til relaksationen osv. overstiger den værdi som man får tilført sin lejlighed. Generelt er det en dyr proces at lave ejerljelighedsændringer i dag, ikke alene med pantet men generelt med registrering. Hvis du køber nogle få kvm af ejerforening og skal have det dokumenteret og lavet uskadelighedserklæring osv., så kan det godt være du spare afgifterne på relaksationen, men det er stadigvæk nogle dyre kvm man erhverver sig rent registreringsmæssigt. Og det er jo den første kvm der er den dyre, jo mindre arealet er, jo forholdsmæssigt dyre bliver kvm jo. Det koster det samme for os sagsmæssigt at flytte 1 kvm som 20 kvm og dermed ikke den store betydning for os.

M: Hvis man skal tage udgangspunkt i TL § 43's bestemmelser, er der noget som du vil mene er unødigt begrænsende ift. brugen af uskadelighedserklæringen?

U: Nej altså, jeg synes egentlig i udgangspunktet at det fungerer udmærket med værdierklæringerne. Der hvor man kan sige man måske møder en barriere og hvor man også har ændret praksis, som primært har været anvendt ift. den matrikulære uskadelighedserklæring vedrørende arealoverførsel, som tidligere blev håndteret af GST, er muligheden for at udnytte de her 2% inden for de 5 år, så hvis man flyttede for et halvt procent det ene år, så kunne man godt flytte en halvt procent året efter, så længe man ikke inden for en 5-årige periode oversteg 2% grænse. Det er mig bekendt ikke den praksis Ting-lysningsretten har anvendt. De siger én uskadelighedserklæring pr.5 år og så er der lukket. Og det kan så godt være man kun flytter 1 kvm i en ejendom med 200 lejligheder - det er jo et vanvittigt lille beløb i forhold til ejendommens samlede værdi – men så vil der bare være lukket i 5 år og det er ret begrænsende. For hvis en ejer køber en del af fællesarealet det ene år og så vil man sælge til en anden året efter og hvis han så vil have det registeret, så skal han betale for relaksation af alt pantet i ejendommen. Det synes jeg er unødigt begrænsende, fordi den samlede værdiændring for panthaverne i den enkelte lejlighed, er jo stadig forsvindende lille, selvom du flytter dem af to omgange. Så længe man holder sig under de 2% inde for en 5-årig periode, mener jeg egentlig man lever op til det der står i bekendtgørelsen, som har været hensigten med lovgivningen . Så det er nok det mest begrænsende del. Om grænsen skal være 2% eller 125.000 kr. har jeg ikke som sådan nogle bemærkninger til, det er noget som de forskellige parter har ment var passende.

M: ja okay. Vi har jo ikke særlig meget styr på selve processen ift. sagsgangen, fra at rekvirenten kontakter jer til hvad i dernæst gør. Kan du kort opridse dit arbejde i sagsforløbet, når det kommer til inddragelse af fællesarealer?

U: ja, det kan jeg godt. Det er jo lidt forskelligt hvornår vi bliver involveret i sagen. Nogle gange har man lavet en aftale med ejerforeningen, evt. en købsaftale og man har måske lavet de fysiske ændringer, men kommer slutteligt i tanke om at man også skal have registreret ejerlejlighedsarealet korrekt. Det er typisk i forbindelse med når man sælger, hvor ejendomsmægleren konstaterer at det ikke stemmer overens ift. hvordan det er registeret. Og hvis det er så sent, vi bliver involveret i processen, så er vores første opgave at tage ud og måle arealet og lejligheden op og sammenligne det med det gamle ejerlejlighedsareal og derved finde ud af hvor stort et areal man har overført fra fællesareal til lejligheden. Og på baggrund af det

går vi så ind og kigger på om det kan lade sig gøre på en værdierklæring, en ejererklæring ift. skøderne og så vil vi gennemføre en registrering på baggrund af det. I andre tilfælde vil man blive kontaktet inden rekvirenten har talt med ejerforeningen, fordi man gerne vil have styr på hvor stort arealet egentlig er, som er et godt udgangspunkt ift. en forhandling når man skal fastlægge købesummen. I nogle tilfælde har man en cirka værdi. Når vi så snakker om pant og værdierklæring, vil man gerne have sikkerhed for at det kan lade sig gøre, og så prøver vi at beregne på baggrund af nogle cirka arealer og der kan det have meget at gøre ift. fordelingstallet i ejendommen. Hvis en lejlighed har et meget højt fordelingstal ift. til de andre, så vil værdien bonne ud på den lejlighed mere end på de andre. Derfor kan der være meget relevant at kigge på fordelingstallet som noget af det første. Har de ens fordelingstal og nogenlunde ens værdier, så vil det typisk ikke betyde det store. Der kan også være lejligheder som har meget lav værdi, såsom garagelejligheder som er vurderet meget lavt ift. beboelseslejlighederne og derved kan deres andel nemt komme til at overstige de 2% af lejlighedens værdi. Så i nogle tilfælde regner vi på det på forhånd, inden vi kender det endelig areal, med forbehold for at cirka-arealet holder nogenlunde. Og så vil vi igen, hvis ejeren ønsker det, tage ud og måle arealet op præcist. Derefter udarbejder vi en anmeldelse og det nye ejerlejlighedskort og sender det til godkendelse hos rekvirenten, sideløbende med at vi enten beder panthaveren om at relaksere i deres pant, hvis det er nødvendigt eller vi laver de her værdierklæringer og ejererklæring ift. adkomst. Og når det er på plads, så sender vi det til registrering.

M: Okay ja. Oplever i panthaverne som åbne eller modstridige ift. at give accept?

U: Nej som regel er der ikke nogen problemer. Nu er det typisk i de små ejerlejlighedsejendomme, som villaejendomme med to eller tre lejligheder vi relakserer, hvor værdierne derfor overstiger ret hurtigt de 2%. Så behøver man måske kun at være oppe på 10-15 kvm man flytter fra fællesareal til lejligheden, før vi kommer over de 2%. Og der er jo begrænset antal pantebreve og derfor kan det være relevant at relaksere for at kunne gennemføre ændringen, da det er mere sandsynligt at man kan nå at komme igennem med ændringen inden der bliver lagt lån om osv. Og i de tilfælde er der typisk ikke nogen panthaver der stiller sig i vejen, men mange gange er de ikke nogen vi direkte kommer i kontakt med, da vi tit beder ejeren om at kontakte deres bank og få det relakseret og så sender vi det stykke tekst, som panthaver skal bruge til at tinglyse påtegningen på deres pantebreve. Så er vi sikker på at det er de rigtige formuleringer der er skrevet ind, så det ikke bliver afvist når det kommer til tinglysningsretten. Og der kan det jo godt være at ejeren har en dialog med banken ift. hvordan det økonomiske forhold mellem bank og ejer er, hvor der også er mulighed for banken om at bede ejeren at betale et ekstra ordinært afdrag på lånet, men det er ikke altid noget vi bliver involveret i, fordi det er en kommunikation banken kører direkte med deres kunde. Vi får bare at vide på et tidspunkt at nu er der tinglyst på-tegning på pantebrevet.

M: Hvordan er oplevelsen, når der skal indhentes samtykke fra bestyrelsen i foreningen? Er det din erfaring, at bestyrelsen ikke har en idé om, hvad de giver accept til?

U: Det er meget forskelligt og det er ikke kun ift. værdierklæringen, det er også ift. andre ting såsom når bestyrelsen skal påtegne dokumenter, hvilken dokumentation der skal foreligge, hvem er valgt som bestyrelsesmedlemmer og tegningsret mv. Der er nogle bestyrelser der bare

kan sende det hele frem og som bare har styr på det, mens for andre sejler det rundt i halve og hele år før de har fremskaffet det materiale der skal til. Nogle gange vedtages der nogle ting på deres generalforsamlinger, hvor det ikke fremgår tilstrækkeligt tydeligt hvad der egentlig er besluttet at sælge til en ejerlejlighed, og så afviser Tinglysningsretten det, da man kan være i tvivl om hvad der er blevet solgt. Og så er det man skal ud i en ny generalforsamling. Så det kan tage rigtig lang tid. Jeg ved ikke om jeg har oplevet nogle problemer mht. værdierklæringen, det som regel hele processen der kan være uoverskuelig for bestyrelsen hvis ikke de har prøvet det før. Så det er ikke specifikt værdierklæringen vil jeg sige.

M: Okay, så det er mere det at få et overblik over hvad de egentlig frasælger.

U: Ja det kan det, ja. Hele processen kan i det hele taget være svær at forstå, hvis ikke man har kendskab til det på forhånd. Ejerlejlighedsloven er ikke ligefrem gennemskuelig for den almene dansker tænker jeg og vi andre der har siddet og arbejdet med det i 15 år, forstår jo ikke at de ikke forstår hvad vi siger, det jo logisk ik (sagt i sjov).

M: Jeg synes vi har hørt meget om at Tinglysningsrettens praksis er meget firkantet, og at de følger reglerne til punkt og prikke. Har du nogle tanker om, hvad der kunne gøres anderledes?

U: Det kommer jo helt an på hvad man ønsker at ændre, jeg synes jo ikke som sådan at der er noget ved processen som ikke fungerer.Vi har egentlig ikke de store problemer med de her værdierklæringer i øjeblikket. Der kan selvfølgelig altid være noget ift. Tinglysningsrettens vurdering. Vi sender jo typisk en beregning med ift. hvordan vi har vurderet arealets værdi og hvad det betyder for den enkelte lejlighed og den bilægger vi vores anmeldelse. Og i hvilket omfang Tinglysningsretten går ind og laver deres egen beregning eller ej, det skal jeg ikke udtale mig om, men det påstår de at de gør, og der kan selvfølgelig være situationer hvor Tinglysningsretten vurdere væsentlig anderledes end vi gør og derfor afviser den. Og der kan man sige at der har de måske ikke ligeså en god mulighed for at vurdere arealets værdi over fra Hobro som vi andre, der har været ude på ejendommen og kigge på det . Så kan man diskutere hvor god en mulighed en landinspektør har for at værdisæt sådan et areal og det er måske også nogle gange lidt gætværk – For hvad er et fællesareal egentlig værd? - Det er der jo egentlig ikke nogen der ved. Det er lidt ligesom vejareal der er vurderet til 0, det er måske en eller anden form for værdi, det giver trodsalt byggeret, så helt værdiløst er det jo ikke og det er lidt det samme for fællesarealerne, fordi, for den enkelte ejerlejlighed har det ikke nogen værdi, for det er jo ikke som sådan noget du optager pant i, og det ved jeg godt Tinglysningsretten og panthaverne mener, men det vil jeg våge at påstå ikke passer.Jeg tror ikke at når vurderingsmanden tager ud og vurdere om en lejlighed kan belånes, at det er kælder og loftarealer de fokuserer så meget på, det er nok selve lejligheden.

U: Men det er klart at og det har vi altså ikke oplevet endnu at Tinglysningsretten har afvist vores værdisætning, men det kan jo godt være. . . men nu værdisætter vi også rimelig konservativt, for vi gider ikke havne i en situation hvor panthaver efterfølgende kommer og siger: ”At i har vurderet arealet til det her og det mener vi er alt for lavt og nu er vi blevet snydt for tusindvis er kr. og det har i jo skrevet under på som landinspektører, så det er jer der har erstatningsansvaret”. Den situation er vi jo ikke interesseret i at stå i, fremfor at der bliver tinglyst relaksationspåtegning. Vi vinder jo ikke rigtigt noget på det, det er jo ejeren der får

noget ud af det... Men det kan da godt være at hvis andre værdisætter mere frisk, at Tinglysningsretten har en anden holdning til hvad værdien af arealerne er. Jeg kan ikke mindes at blive afvist på baggrund af vores værdisætning. Men jeg vil også sige at hvis vi har situationer hvor vi nærmer os de 2 %, så er vi også tilbageholdende med at lave en værdierklæring og så tager vi den enkelte ejerlejlighed ud som ligger tæt på grænsen eller over og så må der relakseres på den enkelte lejlighed og bruges værdierklæring på de resterende lejligheder. Men spørgsmålet var om der skulle ændres noget i processen, og det ved jeg ikke om som sådan man skal. Det er den her 5 års regel man kan diskutere muligheden af, hvordan den i praksis bliver anvendt. Nu kender jeg ikke Tinglysningsrettens præcise praksis på det, for det har jeg heller ikke fået noget afvist på, på nuværende tidspunkt, men som jeg har forstået det og som jeg husker det jeg har læst, så er der kun mulighed for at bruge en værdierklæring pr. 5 år i ejendommen, det ved jeg ikke præcist men det kan i måske bekræfte?

M: Ja men det er det, vi fik en meget bekræftende tilbagevendelse fra Tinglysningsretten om at, hvis det er sådan reglen står, så er det dét vi følger.

U: Og der har Tinglysningsretten den holdning, at de er en domstol, så de skal følge loven og så kører de efter det og hvis man vil have det ændret, så kan man kære afgørelsen hvis man mener de ikke følger loven og hvis de følger loven, må man have lavet loven om. Og det kan jo være en ret tung proces. Også fordi der på den anden side, sidder nogle panthavere der synes at 2%, det er nok i udgangspunkt nok for meget at kunne flytte, uden at spørge panthaver. De regler der gælder nu er jo et kompromis mellem de forskellige organisationer, og der har panthaverne selvfølgelig rigtig meget at skulle have sagt, da de har rigtige store værdier bundet i fast ejendom i Danmark og derfor også er tunge på vægtskålen, når man skal vurdere de interesser der er i spil. Der kan det godt være at PLF som brancheorganisation for os, har en holdning om at man kunne flytte langt større værdi uden at spørge panthaver, men det er nok ikke helt den samme holdning i panthavernes organisation.

M: Nej, jeg tror også der er ret stor interesse i at fastholde den position, hvor man sikre at det kun er små summer af værdien kan udgå uden deres accept.

U: Og det er selvfølgelig også fair nok, selvfølgelig skal en lejlighed ikke kunne ændre sig væsentlig ift. sådan som panthaveren har vurderet lejligheden på det tidspunkt man har optaget pantet, men det mener jeg heller ikke man kan, med de nuværende regler. Der synes jeg egentlig at grænserne passer meget godt. Vi havde jo også den store uskadelighedserklæring for en periode på de matrikulære ændringer, altså grundændringer, som gik op til 4 % og maks. 400.000 kr., hvor panthaverne skulle give samtykke, men ikke skulle tinglyse relaksationspåtegnelse. Og jeg vil sige det er ikke en regel som vi har brugt i væsentligt omfang i de år den var gældende. Så det har ikke været et tab for os i vores sagsudarbejdelse. Vi brugte den en enkelt gang.

M: Ja okay. Vi har ikke flere spørgsmål, men er der nogle ting som du godt kunne tænke dig at tilføje, ting som ikke bliver belyst.

U: Nej, jeg synes egentlig det fungerer meget godt på nuværende tidspunkt. Man kan altid komme ud i nogle specifikke situationer, hvor der er nogle ting der besværliggør det, men helt generelt fungere det okay på nuværende tidspunkt. Det er jo altid en afvejning af de interesser

der er på spil. Man kan sige, det er ikke blevet billigere at lave ejerljelighedsændringer efter det er blevet flyttet til GST, men det har ikke så meget med værdierklæringen og pantet, det har lige så meget at gøre med dokumentationskravene. Men alt i alt fungerer det langt hen ad vejen rimelig fornuftigt. Nogle gange så rammer vi ind i at Tinglysningsretten tolker nogle ting på nogle mærkelige måder, i hvert fald efter vores opfattelse. Vi har blandt andet haft en sag, hvor en skurbygning der har hørt til en lejlighed og været en del af ejerlejlighedens tinglyste areal, var blevet nedrevet og derfor skulle have trukket det ud af ejerlejligheden. I dette tilfælde mente Tinglysningsretten at det krævede skøde, så ejeren skulle sælge arealet til ejerforeningen, altså selve grundarealet. Og der var vi svært uenige i, da jeg har den opfattelse at det er ejerforeningen der ejer grunden, uanset om der ligger en bygning på eller ej og så kan bygningen være den pågældende ejers. Men der fastholdt Tinglysningsretten at der skulle anvendes skøde. Så vi møder ind i mellem nogle ting og det er jo klart at det besværliggør vores sag, da den ligger klar til registrering og så kommer Tinglysningsretten med sådan et krav som faktisk kom meget bag på os. Det betyder at man så skal have fat på ejerforeningen og ejeren af lejligheden og forklarer dem at nu er det kommet noget i vejen og det kan være op af bakkeproces, især når man ikke kan argumentere for det krav man er blevet mødt med fra Tinglysningsretten, fordi man synes det er noget pladder. I min verden betyder det jo faktisk at ejerforeningen skal købe sit eget areal og det kan man i udgangspunkt ikke - når man først har erhvervet sig arealet så ejer man det. Så det er klart vi har sådanne eksempler, men ikke ift. værdierklæringen.

M: Det er også positivt at høre at værdierklæringen fungerer generelt set. Da vi startede på projektet, fik vi et klart indtryk af negative holdninger.

U: Hvad er det så for nogle negative kommentarer så? Er det ift. tinglysningsretten sagsbehandling eller?

M: Jeg synes faktisk det mest falder på 5 års reglen og det at ekspeditionstiden er for lang ift. indsamling af nødvendig dokumentation fra ejerforeningens bestyrelse.

U: ja det er også rigtigt, men altså når man kræver ejeres underskrift på værdierklæringen, så er det jo et nødigt unde kan man sige og det slipper man ikke for og det tror jeg heller ikke er en regel man kan ændre på bortset fra det. Og det synes jeg egentlig heller ikke vil give mening. Jeg synes det er rigtig fint at ejeren er med til at erklærer omkring værdien, fordi så har du en eller anden form for sikkerhed for at der ikke kan gå penge under bordet eller noget andet, som landinspektøren ikke har mulighed for at vide hvis det var alene ham der erklærede om værdien. Og det kan man selvfølgelig holde for sig selv som ejer, men vi falder alligevel i juridisk ansvar idet at vi har erklæret selv, hvis der skulle blive stillet spørgsmålstegn ved det på et tidspunkt. Jeg synes det burde nok primært være ejeren der erklærer ift. værdien. Jeg er ikke sikker på jeg helt forstår hvorfor landinspektøren skal indover, men så er der så meget jo. Førhen skulle vi jo håndtere kvalitetskravene, men det skal vi jo ikke længere ift. den nye ejerlejlighedslov og det synes jeg også er fint, da man som landinspektør kommer lidt ud af sin komfortzone.

M: Ja det kender vi alt til, vi skrev selv om funktionskravene i forrige semester. Det var ikke nemt at få en dybere indsigt i reglerne, eftersom ingen vidste noget helt konkret. Men Ulrik

vi har faktisk ikke flere spørgsmål og vil sige tak for super fine besvarelser.

Mads: Og vi sender noget retur til dig når vi har fået det transskriberet interviewet og så får du også tilsendt rapporten når den er færdig.

Ulrik: ja, det lyder super. Og hvis i skulle have supplerende spørgsmål så skriver i bare.

Mads: Forsat god påske

U: jo tak, pøj pøj med det

Mads og Mathias: tak

A.2.3 Interview med Annette Bøgh fra Bøgh & Krabbe

Interviewet med Annette blev ikke udført som først planlagt ift. at stille spørgsmålene, da hun i forvejen havde fået spørgsmålene og kendte til hvad hun vil sige. Derfor er der i transskriberingen blot indsat de spørgsmål som passer til svaret der er givet.

Transskribering af interview med Anette Bøgh Efter en kort introduktion og en accept på at kunne optage interviewet, startede Annette Bøgh ud med at fortælle om hendes baggrund og praksis som ligger i Aarhus. Annette: Vi holder til i Aarhus og er et lille firma, men på trods af det, har vi fingrene i nogle af de mest spændende opgaver omkring hele processen, her primært projektudvikling og de skøre ejendomsdannelser vi kan finde på i den forbindelse, herudover også enorm mange ejerlejlighedssager. Når man har nået den alder som jeg har - jeg blev uddannet i 1986, så det er ved at være nogle år siden - så gider man jo ikke at udstykke nogle grunde, det sjoveste er jo fagligt at kunne blive udfordret. Vi er tre landinspektører og 6-8 teknikker og fiser hele landet rundt. Det er lidt med vilje at vi ikke er blevet større, fordi vi vil egentlig bare vil have lov til at lave det vi gør og kan så også tillade os at sortere lidt i det. Og det jo meget heldigt. Derudover er jeg bestyrelsesformand i vores forsikringsselskab (Landinspektørernes gensidige Erhvervs-ansvarsforsikring) og så sidder jeg også i Landinspektørforeningens responsudvalg og kloger i de der dele. Og det er skide spændene at få lov - altså det her med fagligt at hele tiden kunne blive udfordret og nys-gerrig, det bliver man heldigvis aldrig færdig med. Og så har jeg undervist i nogle kurser bl.a. her i mandags var jeg over og holde et kursus for Danske ejendomsmæglerforening omkring de nye ændringer i ejerlejlighedsloven. Det gør jeg rigtig meget i – det synes jeg er rigtig sjovt. Men jeg er jo ikke noget orakel og jeg vil sige ift. de her værdierklæring er det jo ikke noget jeg laver, det får jeg folk til. Så hvis i vil spørge til hvordan man udregner det, så kan jeg nok ikke helt svare, fordi det sender jeg videre.

Kan du fortælle os om nogle hændelser eller oplevelser omkring situationer, hvor det ikke har været muligt at gennemføre sagen med en uskadelighedserklæring?

Jeg kan starte med at sige at jeg er rørende enige i jeres betragtning om, at man har forsøgt sig med - at nu må det hedde en arealoverførsel fordi det hedder det når det er jord, og så må det også hedde det ved ejerlejligheder og det der med at få proppet hele den her ERPO-tanke ned i fast ejendom, så må det jo være fastejendom på alle måder – det kan man ikke. Jeg har alle dage sagt, helt fra starten, at man skamrider altså det her fordi man tror man kan gøre

ejerlejlighedsbegrebet til noget der ligner alt det andet og det kommer det aldrig til, altså det er jo noget helt andet. Og det er drøn ærgerligt, fordi det er det der giver os en masse problemer . Vi skal selvfølgelig vænne os til, at nu hedder det pludselig en arealoverførsel. Selvfølgelig er det et areal man overfører, men man begynder at tænke på noget andet. De skulle simpelthen have holdt fast i at det var noget særligt, så tror jeg måske også at man kunne have undgået Tinglysningsrettens rigide holdning til hvordan man skal behandle det her, som var det jord. Vi er jo rigtig tilfredse med GST. ERPO virker jo kun det halve af det man har indført - endnu, og det lever vi med. Jeg synes vi har været udsat for ret meget og heldigvis har vi en god hjælp, fordi GST kan jo godt forstå hvordan vi sidder og bakser, og de skal jo også selv til at lære hvordan man laver en ejerlejlighedssag, det er der jo mange af dem der ikke kan. Så vores største udfordring er jo nok i virkeligheden Tinglysningsretten, altså det er der vi støder på bremsen. For der er ikke så meget raketvidenskab i hvordan man noterer en ejerlejlighed og uanset hvordan man får vent og drejet det her inde i ERPO - bare resultatet ligner det man gerne vil, så går det nok også når den lander hos GST. Men det er selvfølgelig alt det andet der er problematisk.

Hvor store arealer omhandler det oftest ved inddragelse af fællesarealer, og hvilken type fællesarealer drejer det sig om?

Når i siger fællesarealer, så er jeg lidt i tvivl om det er et bestemt type fællesareal eller bare sådan generelt i mener. Fordi i min verden er der jo stor forskel på det her fællesarealbegreb. F.eks. er der jo også en fælles byggeret, som er ikke kvalificer bar luft, som er knyttet til den byggeret der er på matriklen og den skal man jo også værdierklære sig ud af. Så er der hele problemstillingen som også er afledt af det her og det er jo når man fra fællesarealerne laver noget nyt, og derfor i sagens natur får en ændring af fordelingstallene. Det er jo også et issue man skal håndtere ift. værdierklæringen. Det har ikke så meget med fællesarealet at gøre, men det er jo afledt af at man gør noget ved fællesskabet og ændre på den her fordeling. Før var der 10 ejerlejligheder, så var der 11 og det skal jo blive 100%, så det slås vi også lidt med. Men ellers så er det store som små arealer, arealer imellem ejerlejlighederne og det er jo ikke fællesarealer men det er jo de samme processer. Når det er fællesarealer, så kan det være de helt store, altså typisk tørrelofterne som skilles fra som selvstændige ejerlejligheder, med der af afledt af det her med fordelingstallene. Så har vi hvor man køber en del af loftet eller en del af pulterrummet i kælderen, hvor det måske kun er en enkelt ejerlejlighed der er part mod fællesskabet. Og så har vi klassikeren hvor man nedlægger bagtrappen fordi man brandsikrer fortrappen, hvor de alle, identisk får et areal. Og så har vi alt det andet, altså store erhvervsbebyggelser, hvor vi flytter rundt på tingene. Nu kan jeg jo huske hvordan det var før, for der var vi drøn forkælet på det her område. Der var f.eks. ikke skødekrav, hvilket betød at man kunne flytte rundt på alt hvad man havde lyst til - der blev aldrig stillet krav om et skøde. Der var krav om brug af enten uskadelighedsattest eller relaksation og den uskadelighedsattest, var alene en som Landinspektøren udstedte. Og der skrev vi bare - det var jo os der stod på det her due-belortet loft og havde set hvor ringe i stand det var, så det kunne vi hurtig beskrive og få værdien sat ned. Vi skal selvfølgelig altid vurdere fagligt, "kan vi stå inde for det her" . Min kollega sagde engang til mig, at hvis man kan stå i retten og kigge en dommer i øjnene med en kreditor ved siden af og have det godt med det, og forsvarer at man har brugt en uskadelighedsattest som det hed dengang, så er det sikkert godt nok. Og vi fik lov til rigtig

meget, som faktisk var lidt forskelligt ift. hvad man fik lov til i de forskellige retskredse. I Aarhus var vi meget meget forkælet, så det var et giga chok, pludselig at der kom de her krav som karenstiden og begrænsninger på det ene og på det andet. Når det er sagt, så startede de faktisk med at lukke helt for brugen af uskadelighedsattester da Tinglysningsretten flyttede til Hobro, fordi man skulle lave en forening af de her forskellige retskredse og der opdagede man at visse retskredse ikke havde godkendt at anvende uskadelighedsattester - jeg tror bl.a. det var Esbjerg. så der lagde man lige arm om, hvad den skulle lande på og så landede den selvfølgelig på at vi forsat kunne bruge den. Og nu kan jeg ikke huske rækkefølgen, men så kom ændringen hvor man skulle have ejers medaccept og de her krav – det handlede jo udelukkende om noget ansvar - og så begyndt det jo at blive langhåret og så tænkte man: ”at nu gør vi som med jord. Så vi tager de uskadelighedserklæringer vi havde på jord - der havde vi to, en ensidig og en gensidig -, dem putter vi bare over så man også kan bruge dem på en ejerlejlighed”, og det gav slet ingen mening. Deraf blev der udgivet nogle regneark, som vi sad og gloede i. Det var en forfærdelig overgang og især for os i Aarhus, for vi har været simpelthen så forkælet, da vi har virkelig fået meget igennem.

Jeg har en ansat som jeg er utrolig heldig at have ansat, det er Tina, som har været over 30 år i Nykredit og har ikke lavet andet end at relaksere, hun ved alt om det her, og i virkeligheden var det nok hende i skulle snakke med. Men det jeg har spurgt hende ad - for nu sidder hun så her og synes det er enormt sjovt at sidde på den anden side, og hun er jo dybt rystet over de her ting. For hun siger: ”som kreditforening, har man jo som i aldrig nogensinde, vurderet når man skulle give et lånetilbud på f.eks. en lejlighed i en etageejendom, man har aldrig nogensinde beskæftiget sig med, hvorvidt der var et fællesareal på et loft. Man var klar over at der skulle være et depotrum, det siger loven jo der skal være, men det kunne ligge hvor som helst, men aldrig som i aldrig nogensinde har man værdisat det, heller ikke bagtrappen eller noget . Så det er jo nærmest at forstyrre kreditforeningen, at skulle komme og spørge dem ad: ”har i noget imod dette udgår af pantet” og så kan de kigge på nogle gebyrer og så koster det nogle penge, men de synes faktisk også at det er lidt åndsvagt.

Men Brian Pedersen og Hobro, deres største angst og deres største – mener de, hensyn at varetage ift. tinglysningsretten, det er panthaverne. De er fuldstændig ligeglad med landinspektørerne, de er lidt ligeglade med servitutterne, men pantsikkerheden og bankerne og alt det finansielle, det er de skidebange for. Og det bærer det hele jo præg af. Det at man får indført at ejer skal være med til at tage ansvaret for at nu flytter man f.eks. en halv bagtrappe, det er jo også et udtryk for sådan et forsigtighedsprincip.Vi føler os jo lidt underkendt i virkeligheden, fordi det er jo lidt som at sige at det dur ikke det i laver alene, så jeg var sgu lidt fortørnet. For ejerne får du aldrig nogensinde til at sige nej, det giver jo ingen mening.

Og det er bare det eneste jeg kan sige om det. Jeg kan slet ikke få øje på en ejer der vil sige nej.Jeg har aldrig oplevet at kreditforeninger hen over årene har sagt nej til noget som helst når vi har relakseret. Jeg har måske en enkelt gang stødt på en kreditforening, der ville have et ekstraordinært afdrag på et lån, men det er måske set en gang på 30 år. Ellers så siger de bare ”ja, selvfølgelig og værsgo og betal” og så klarer man det eller så gør i det. Så det er uproblematisk at få kreditforeningernes accept og det er jo også et udtryk for at de også er ligeglad med det her. Men hver gang vi skriver til dem: ”har i noget i mod at vi flytter 3 kvm”,

så skal de jo starte en sagsbehandling og der er nogen der skal sidde og kigge i dokumenterne, så det er jo ikke uden grund at der kommer et gebyr, de skal jo også have penge for deres arbejde. Men det er blevet et underligt rigidt system, altså en lille smule overhysterisk.

Oplever i at gebyrer og afgifter ved en relaksationsproces overstiger det inddragede areals værdi?

Nu fordi jeg er så hammer heldig at have hende Tina ansat, som også er gode venner med kreditforeninger, hun kan deale rigtig meget med de her kreditforeninger og noget med at pulje nogle af de ting, så det er faktisk ikke ret dyrt, når vi laver de her relakser, for hun kan noget. Så det er ikke noget vi oplever som en stor omkostning, det er mest irritationen over at det er nødvendigt der er det værste. Fordi ingen forstår det, heller ikke dem der skal sige ja.

Men den største begrænsning er karenstiden, men den har stået der i flere år og man har ikke rigtig brugt den aktivt. Man har sådan kunne få lov til det, den gang vi selv skrev den, stolpe op og stolpe ned, der skrev man selvfølgelig anerkendende, at vi er opmærksom på forholdene osv. Og så tog de den som regel, fordi de godt kunne se at vi ikke var ude i noget salamisnyd, men nu er de jo blevet rigide på det her . Og det betyder jo at det er meget meget vigtigt ift. vores rådgivning af en ejerforening, at hvis de kan se at de om ganske få år, skal i gang med f.eks. sådan en brandsikring og nedlæggelse af bagtrappen, men at de også skal i gang med et tagprojekt, at man lige tænker sig om, og så løfter det store, altså der hvor omkostningerne ligger, det løfter man ud på det store projekt og så gemmer man lidt den her værdierklæringsløsning til de mindre projekter som man ved kommer. F.eks. ser vi ofte i forbindelse med de her tagprojekter, at man siger: ”nu laver vi det her og tager vi noget af det andet senere hen”.

Det er sådan, hvis jeg lige skal føre jer igennem sådan et tagprojekt. Heldigvis er det 99 ud af 100 gange en enig beslutning. Det er heldigvis sjældent at det er de der 2/3 beslutninger som kan blive lidt bøvlet. Men det kører jo i to etaper. I første etape, der måler man det rå loftrum og stifter det som en ejerlejlighed, med anvendelsen loft. Det er altså typisk ejerlejlighed nr. 11 eller 13 i en klassisk etageejendom. Den ejes så af alle ejerlejlighedsejere i fællesskab. Forinden den kan stiftes, skal man jo have arealet relakseret. Den kører vi som det vi kalder den store runde, den gennemfører vi på en relaksation, da der er store værdier og mange ejer inde til ligesom at male den her over. Og når alle ejer er inde, så kan vi pulje sådan at alle realkreditlån f.eks., kan relakseres af en omgang, så koster det kun en gange tinglysningsafgift, så der kan man spare rigtig mange penge. Fordi når det så er overdraget, det her loftrum til tømrerne eller hvem der nu skal lave de her en eller to boliger på taget, så sker der jo altid det, at der kommer noget fællesareal op, fordi man måske føre fortrappen op og måske udvider fællesarealet, men nedlægger måske bagtrappen på etagen og man laver måske nogle kviste der æder byggeret og altaner der går den anden vej. Det ville være et mirakel hvis vi lige lander på det areal det havde, som da vi gik i gang.

Der var man også forkælet førhen, for der var aldrig nogen der tog og lagde de arealer sammen, der kørte man det bare igennem. Men nu skal vi selvfølgelig redegøre for, at hvis loftrummet da det blev udstykket eller noteret som loftrum var 100 kvm og så kommer vi nu og det er videreopdelt i to ejerlejligheder og det sammenlagte areal er 110 kvm. Så er

det jo fordi der er ædt af noget byggeret og de 10 kvm byggeret – jamen det kan godt være at det i virkeligheden er 20, men der er fragået 10 kvm til en fortrappe, så det er sådanne arealvandringer frem og tilbage, og dem tager vi i runde to på en værdierklæring, for der er altid behov for en runde to. Og det vil være hammer ærgerligt hvis man skal ud og relaksere samtlige ejerlejligheder fordi man har 1 kvm byggeret. Og det giver ingen mening og derfor synes jeg også at de fleste kan forstå at der hvor den største værdi og der hvor det største bliver taget, nemlig at få skilt loftet fra, det indebærer også de største omkostninger, men det sådan lidt forskelligt efter hvordan man gør.

Hvis man er lidt smart og dygtig, så rammer man - når man stifter den her ejerlejlighed på loftet, som indtil andet, bare er loftrum - så rammer man det fremtidige fordelingstal. Forstået på den måde, at hvis man kender et projekt og sådan nogenlunde kan regne ud, hvad er det fremtidige scenarie, altså det når loftet er færdigt og måske videreopdelt til to boliger med nyt areal, så giver det mening at det samlede fordelingstal ender på det. Så gør man det i første runde, at man får tildelt det her loftrum det fremtidige fordelingstal, fordi så skal man ikke ud efterfølgende og korrigere på fordelingstallet. Det vil sige at runde to kun omhandler de her mindre arealvandringer mellem en fortrappe og byggeretter osv.

Fordi det med fordelingstallet, der er det jo sådan at Tinglysningsretten mener – og det er jeg så heller ikke enig i, men de mener kun at det er nødvendigt at udtaler sig om, enten ved at spørge panthaver eller ved at værdierklære sig om det, for de ejerlejligheder der får et nedsat fordelingstal. De er fuldstændigt ligeglad med om en lejlighed får et forøget fordelingstal og det er jeg og Tina slet ikke enig i, altså den fortolkning.Faktum er at fordelingstallet afspejler ejerforholdet, så det giver selvfølgelig god mening at hvis man får et nedsat ejerforhold i en ejendom, så skal panthaver jo vide det. Men det der er endnu vigtigere for panthaveren, det er om dem man nu har bevilliget et lån, er i stand til at betale den månedlige afdrag. Og det er de jo ikke, hvis deres fordelingstal er steget voldsomt, så de pludselig skal ligge flere penge om måneden i fællesomkostninger, det hele går rabundus. De har jo en større interesse i at fordelingstallet ikke forøges, det er sjovt nok stik modsat ift. hvad Brian mener er et issue. Så hvis man er i gang med at snakke om man skal relaksere eller værdierklære sig på et fordelingstal, så bør man tage begge situationer, ellers synes jeg ikke det giver nogen mening. Det er jo kun fordelingstallet der bliver sat ned. Og nu er det sådan at i sådan en ejendom hvor der kommer en ny ejerlejlighed på toppen, der vil de andre jo blive sat ned, og det vil sige at det er rigtig oplagt at tage det med i den store runde, hvor man spørger kreditforeningerne ”er I, i øvrigt enige i alt det her”, men ellers må man tage det i anden runde og det er jo enormt svært som landinspektør og så sige hvad er værdien af, at nu går man fra 10 pct. til 9 pct. Hvordan skal man værdisæt det ift. at bruge en værdierklæring? Det har vi aldrig fundet svaret på, derfor foretrækker vi at tage det med når man alligevel skal relaksere - for så tænker vi at der nogen der siger det okay. Der er jo en lille sagstype som jævnligt bliver brugt, hvor ejerforeningen beslutter sig for nu vil de gerne have tinglyst deres fordelingstal om. Det står jo alle ejer frit hvis de er enige. Men hvis man beslutter sig for det og dem der så får noget sat ned eftersom nogen skal have noget sat op, jamen hvordan værdisætter man så det? Tinglysningsretten vil ikke svare fordi de må ikke rådgive, så vi ved ikke hvordan vi skal værdiansæt dem. Om det så er noget med en procentdel af ejendommens vurdering, eller hvad søren det er, det er et meget underligt system. Derfor skal vi relaksere,

så tager vi det med i samme omgang.

Jeg har aldrig oplevet at nogen har sagt: ”at det vil vi ikke have gennemført”. Altså frygten var selvfølgelig og det er nok også derfor jeg spørger: kunne man forstille hvis man på sigt får sådan nogle uberigtigede tilstande i ejendommene fordi folk vil spare nogle penge og ikke ordne de her ting. Det er det vi mange gange har tænkt, lidt ligesom folk ikke vil betale for at få berigtiget skellet fordi det går godt nok, når hækken bare står der.

Vi har sådan en politik i vores firma, at vi tilbyder at lave de her småberigtigelser til ikke ret mange penge, fordi vi vil gerne støtte at man får det ordnet - altså ud fra et register hensyn. Så man ikke har noget liggende såsom en bagtrappe der aldrig er blevet registreret, men som har været nedlagt i over 30 år. Jo flere der er til at betale, jo nemmere er det at forstå at det er det der skal til. Men vi har ikke oplevet at få afvist en uskadelighedserklæring og det er nok fordi vi har en fornemmelse af hvornår det går og hvornår det ikke går.

Jeg bliver lige nødt til at binde en sløjfe her, for jeg kom lige til at tænke på hvad jeg synes er enorm uhensigtsmæssigt.Det er når vi tinglyser sagen opfront – og det gælder også matrikulære sager. At der tinglyser man de her opfront og derefter sender sagen til GST. Vi får nemlig ikke at vide om de godkender sagen i Tinglysningsretten, men det kan de heller ikke, for de har ikke sagen, men det kunne de jo før. Det vil sige at man kan bøvle med at indhente en masse underskrifter frem og tilbage og så viser det sig at de underkender sagen når den når til Hobro i tinglysningssløjfen. Og det er rigtig træls at man ikke kan bede om på forhånd om det kan lade sig gøre. Vi har faktisk tilbudt at betale os fra - hvis vi er i tvivl og det er forbundet med stort arbejde - ”kan vi ikke lige høre jer ad, om vi er enige om, at det indsendte kan bruges i den her sag”, men det kan ikke lade sig gøre. Så det bliver tinglyst og så ligger man ellers og venter og krydser finger for at det går.

Mathias: Okay, så den sløjfe som man har tiltænkt, den fungerer ikke rigtig og slet ikke ift. den sagsbehandling der er ift. at indsamle underskrifter m.m. Så når man først har indsendt sagen og de så afviser den, så forlænger det bare ekspeditionstidens langt mere.

Annette: ja giga meget, for så skal man tilbage og sige ”kære ejerforening, det gik altså ikke, de underkendte altså uskadelighedserklæringen som vi ellers havde regnet med at kunne bruge” - det har vi så ikke oplevet, men det kunne de gøre – ”vi er nødt til at skal igennem en relaksationsrunde som kan tage noget tid og koste nogle penge” og måske har man allerede solgt loftet og har ikke tid til at vente på det. Det kan også ske at de vender tilbage og siger ”vi afviser værdierklæringen fordi vi synes ikke kortet er godt nok”, og så skal man jo starte forfra. I gamle dage var det kun landinspektøren, men nu skal ejeren jo forstyrres igen og tror ikke at vi fatter en brik af det, og det kan være pinligt og dyrt.

Så det er lidt træls og det gælder sådan set hele ERPO-systemet. Jeg har altid talt for at sløjfen blev vendt om, så den var mellem tinglysningsretten og landinspektøren. I gamle dage var det sådan - det var før min tid dog. Men når man udstykkede, så kunne man lave betingede udstykninger, hvor man så fik den retur, og så skulle man indhente en dommerattest og så kunne man sende sagen ind til matriklen igen. Der var det fra GST til Landinspektøren og fra Landinspektøren til Tinglysningsretten og tilbage igen. Vi kan jo ikke kommunikere med Tinglysningsretten om en sag nu, og det er jo i virkelighed os og Tinglysningsretten der skal

snakke sammen. Og GST, de ved jo ingen ting, de er bare nogle der ekspederer den her tinglysningssløjfe, så dem kan man heller ikke henvende sig til. Jeg har haft en enkelt sag, det havde så ikke noget med en værdierklæring at gøre, men hvor de blev ved med ikke at ville tage den, men jeg kunne ikke snakke med Tinglysningsretten om det, så jeg skulle hele tiden fortælle GST "at nu skal i gøre noget", det var forfærdeligt og igen er Tinglysningsrettens rolle noget større i sådan en ejerlejlighedssag, da der er flere ejere indblandet end ved en normal matrikulære sag, hvor der kun er 1 eller 2 ejere. Her er der måske 50 eller 100, og det er jo ikke helt uden betydning at der sker et ejerskifte undervejs mv. Man kunne godt ringe til dem og så kan de se på sagen osv. men det er bøvlet fordi sagen reelt set og kommunikationen reelt set foregår i sløjfen hvor landinspektørerne ikke er med. Altså jeg ved ikke hvorfor landinspektørerne altid bliver koblet af – det for dårligt. Sløjfen skal gå mellem os og Tinglysningsretten og så skal vi nok give GST besked, sådan har jeg hele tiden tænkt. Det er virkelige usmidigt det her . Vi står sådan lidt og forstyrre Tinglysningsretten om noget, som vi ikke ved hvor meget de egentlig har at kigge i - hvor meget forklaring har de. Hvis man skal sende noget forklaring ind, skal man gøre det gennem GST, men de sender det ikke videre til Tinglysningsretten, de sender kun registreringsmeddelelsen af sted. Og hvis man har lyst til at knytte en bemærkning til noget, så skal man skrive rigtig meget på fortegnelsen, og det gør vi også stolpe op og stolpe ned, men de kigger ikke på fortegnelsen i Hobro. Det er ikke hensigtsmæssigt, det håber jeg virkelig bliver lavet om.

Mathias: Men ift. det at forklarer sig om sagen, er det ift. hvis visse forhold i ændringen overskrider grænserne eller hvordan?

Annette: Det kunne være man havde lyst til at udfordre dem lidt. Det kan godt være at det kun er 4 ½ år siden reglerne blev ændret, men det der blevet lavet sidste gang har gjort det enormt låst. Tidligere havde vi muligheden for at kunne forklare os ud af det eller få en dispensation, særlig tilladelse og det kan vi ikke længere. F.eks. kan det være at når man regner værdien ud til lige omkring 52.000 kr. men i bund og grund er det et muggent kælderrum, så der er det blevet meget låst. Fordi vi ikke kan kommunikere med Tinglysningsretten .Det er de der værdierklæringer der er meget låst ift. hvad man kan skrive, så det er blevet meget firkantet. De vil jo gerne forenkle det og gøre det mere automatiseret i Hobro, det skal være sådan at man nærmest pr. automatik kan sende det frem og tilbage og der er også derfor de straks tinglyser de her værdierklæringer når de kommer ind, de kigger ikke på den. Og det savner jeg, altså den her fleksibilitet og at skal forstyrre dem og forklarer. Og særligt det her med at kunne forklare hvorfor det er man mener, at sagen kan gå på en værdierklæring. Jo flere ejerlejligheder jo lavere værdi, men vi har jo ejendomme med kun 4 ejerlejligheder og der skal jo ikke så meget til at værdien overstiger de 50.000 kr. Og der er det jo sådan at når skat går ind og vurdere en ejendom, så vægter de arealet, så f.eks. bolig-arealet vægtes 100% og et ikke-udnyttet loftrum vægtes måske 20%, det kan jeg ikke helt huske.Jeg synes jo godt man med rette kunne sige at "det vi nu beder jer at frigøre, ud over at det for panthaver er et fuldstændig ukendt fællesareal, så er det et areal der bør vægtes lavt, fordi det ligger der og der" . – kan ifølge mig. Den mulighed har vi ikke, nu dividerer man bare op i grundværdi eller offentlige vurdering, fuldstændig ukritisk om det er en halv krybekælder eller et butikslokale eller hvad pokker det er.

Så nu fik jeg snakket mig hen til flere uhensigtsmæssigheder, men det er mere generelt ift. hele den her automatik tanke og standardisering, som efterlader os i et stift system, som er fordyrende, fordi det er noget der er nemt at forklarer. Og det bærer også ret meget præg af at de ikke stoler en skid på os, altså det er jo desværre nok det vi må erkende, at vi tildeles ikke særlig betydning ift. alt det her. Men igen skal vi også skelne mellem hvor forkælet vi har været og så hvad det er endt med; man skal lige sortere i hvad der er følelserne der. Men jeg synes det er blevet for ufleksibelt. Det er noget nemmere når man går ind og flytter et stykke jord og siger at det har en værdi på det og det. Det er nærmest umuligt i en ejerlejlighedsejendom, hvor det kan være hvad som helst. Også f.eks. en byggeret. Hvis man udvider sin lejlighed men en kvist, så snupper man jo noget byggeret. Og hvad skal man tildele de 2 kvm ejerlejligheden udvides med af værdi? Det ved jeg ikke. Og måske er ejendommen overbebygget i forvejen og måske er der slet ikke mere byggeret, men man har bare fået en dispensation til det her, så har den jo nærmest en værdi af 0 kr, fordi så er det jo en helt særligt ting, for man tager ikke noget fra de andre, for de andre har ikke noget. Men jeg kan også godt forstå argumentering for automatikken, for de kan jo ikke sidde og sagsbehandle hver sag, og det er selvfølgelig også et hensyn man skal tillægge, men jeg synes nu nok man kunne give landinspektørbranchen - som jo har varetaget ejerlejlighedsloven glimrende siden 1966 - lidt mere kredit når vi ovenikøbet ved at kreditforeningerne er fuldstændig ligeglade, det rager dem et fjer, når et lofts-rum skal sælges.

Mathias: Er de så også ligeglade når det gælder byggeretten?

Anette: ja, det er de. Det kreditforeningerne belåner i en eksisterende ejendom, det er boligen. Om der til boligen hører et medejerskab af 50 eller 100 eller xx kvm ikke-udnyttet byggeret, det skænker de ikke en tanke, det ved jeg. Det klart, hvis de bliver spurgt og det omhandler store arealer, jeg ved ikke hvad de tænker, men udgangspunktet er at de slet ikke kender til eksistensen, man kommer egentlig og fortæller dem: ”Du skal lige vide at i har også medpant i et loftrum ” og de siger: ”nå nå ” , så det virker sådan lidt ekstra gak.

Mathias: Jamen jeg tror faktisk at du har navigeret dig hen over alle spørgsmålene Annette.

Annette: Ja okay, hvordan stemmer det overens med de andre i talt med?

Mads forklarer kort at der er sammenlignelige besvarelser ift. fleksibiliteten og forklaringsmulighederne.

Annette tilføjer: Men igen, så er det altså ikke værre med det her relaksation. Altså det er klart at det kan blive en kæmpe omgang, hvis du har en ejerlejlighedsejendom med flere 100 enheder, men så skal der jo også meget til for at ejendommen overskrider grænserne. Så det er nok mere de her mindre ejendomme, altså de der lidt gamle etageboliger, hvor man siger: ”Hold nu op, det kan godt være at vi brugte en uskadelighedserklæring 3 år siden nede i kælderen, men nu nedlægger vi altså den bagtrappe, hvorfor skal vi ud og betale for det, det er jo af alles interesse, det forbedre pantsikkerheden”. Skal vi virkelig ud og spørge panthaverne om de har lyst til at forbedre pantsikkerheden, det er jo det vi reelt set er ude i. Så det er lidt åndsvagt, det bliver jeg nødt til at sige. Men det er desværre nok noget der er kommet for at blive, for det er den tanke der smitter lidt af ift. Hobro, det her ønske om at kunne generalisere og standardisere. Og den her blanding af æbler og pære, altså matrikulære sager

og ejerlejlighedssager, den tror jeg heller ikke vi får væk.

Mathias: Nej, det vil nok kræve, at der sker en omvæltende lovændring. Men Annette vi vil takke for din tid her i aften og dine fine besvarelser.

Annette: Jamen pøj pøj med det.

A.2.4 Interview med Jon Vestergaard Jacobsen fra LE34

Mødet blev åbnet med en uforpligtende snak om projektforløbet og vores interview med en fælles kontakt. Dernæst blev det aftalt at starte med gennemgangen af casen og så kunne vi spørge ind eller stille spørgsmål undervejs.

Jon: Den case jeg har taget med i dag, og det sagde jeg også til Mathias inden du kom Mads, det er den mest opdaterede jeg kunne finde i den forstand at det er en der stadig kører. Vi er rimelig langt, det er Carl dernede der sidder og laver det for mig, men vi er tæt på at være i mål. Den er så ny som det kan være, så jeg tænkte det var den mest relevante for jer, for ellers kunne jeg godt gå tilbage og finde nogle ældre. Tinglysningsretten ændrer hele tiden praksis, GST har også gennem de seneste år tilpasset deres egne sagsbehandlinger og den måde de griber tingene an på. Så det er også et udtryk for, hvordan de nyeste processer fungerer. Det er en sag der berører mange af de ting i snakker om og i vil behandle, hvor det drejer sig om inddragelsen af nogle loftsarealer. Det er sådan en ret klassisk øvelse i den forstand, at der er ret meget værdi tilknyttet de der loftsarealer der står ubenyttet inde i København, hvor det især er de øverste lejligheder der selvfølgelig ser et potentiale i at få tillagt dem til deres lejligheder. Der er jo ikke så mange andre at sælge dem til end dem lige nedenunder, medmindre man vil lave en helt anden tagoverbygning. Og der har jeg også nogle jeg laver noget for, som har det speciale, at de køber uudnyttede loftrum fra en hel ejerforening og så laver de noget istandsættelse af hele ejendommen og så indretter de nye boliger i tagetagen og har det som business-case. Men den her sag er inddragelsen af noget loftsareal til to boliger, som er gået sammen om det i den forstand, at de ikke har noget med hinanden at gøre, men de er bare i samme ejerforening, så de kører det ligesom i en sag, men det er to forskellige ejerlejligheder, som gerne vil have købt noget loftsareal. Vi kan jo lige flyve hen til, hvor vi egentlig befinder os. Det er på Frederiksberg. Den ydre del af Frederiksberg. Her – Danas Plads.

Mads: Yes, jeg ved lige præcis, hvor det er.

Jon: Du ved godt, hvor det er, okay. Der ligger sådan en hjørneejendom dér. Og det er en ejerforening, som består af, jeg tror et par af 30 lejligheder, hvor der så er nogle uudnyttede loftsarealer heroppe, som hhv. ham der bor på 5. sal herovre og ham der bor på 5. sal herovre gerne vil have inddraget det ovenover under sin egen lejlighed. De har så ikke endnu søgt om en decideret byggetilladelse til at få lov til at inddrage dem til beboelse, det vil de gøre på et senere tidspunkt, så indtil videre er det egentlig bare to uudnyttede loftrum de køber.

Mathias: Er det egentlig ofte at rekvirenten tilegner sig arealet, før man er sikker på om man kan få en byggetilladelse?

Jon: Nej, oftest så kører det lidt sammen. Så får man byggetilladelsen til at indrette de her.

Som regel så får man også tilladelse til at indrette beboelse og inddrage dem, der kan så være noget med kviste, hvor Frederiksberg og Københavns kommune har nogle forskellige politikker, at du ikke må have kviste ud mod gaden eller gården, det kan jeg ikke engang huske, for ligesom at opretholde et udtryk, men derfor kan man jo godt alligevel få indrettet nogle brugbare kvadratmeter deroppe. *Jon finder ejerlejlighedskort frem* Det her det er den ene ejerlejlighed, den ligger dernede på 5. sal. Og den anden ligger så tilsvarende heroppe. Og de vil så gerne have inddraget den øvre del af loftet, som jo så tilhører ejerforeningen. Hele den her proces er ligesom kommet i stand ved, at det er en advokat som jeg kender lidt, som har sendt dem videre for han har ligesom bistået ved overdragelsesaftalen mellem ejerforeningen og de enkelte ejere. Og i den aftale, udover der er en masse standardbestemmelser, så har de en beskrivelse af loftsarealet, de har angivet nogle cirka-arealer for det før vi har været ude og måle, og så har de fastlagt en kvm-pris, som selvfølgelig bliver justeret alt afhængig af, hvor stort arealet er. Og det er, er mit indtryk, sådan rimelig standardpris 10.000 pr. kvm. Jeg har set før, at det er i det leje, at sådan nogle uudnyttede loftsarealer bliver solgt for i København og Frederiksberg. Det lyder for mig som en billig pris, når man tænker på, hvad man så kan sælge det videre for, når man har indrettet det, men der er selvfølgelig også nogle omkostninger forbundet med at bygge dem om og man kan sige, der er sjældent andre købere – det er jo svært at sælge dem til 3. sals lejlighederne. Så der er jo kun dem der bor øverst oppe til at købe, medmindre man vil indrette helt nye lejligheder. Så man har fastlagt en kvm-pris her, som er det der har været det gældende for værdisættelsen af arealet og det er det vi har taget udgangspunkt i, når vi har skulle finde ud af, hvordan vi kan køre den her sag i forhold til at få inddraget arealerne og håndtere de to knaster, der typisk er i de her sager; pant/relaksation og få adkomsten på plads. Skal der tinglyses skøder/skal der ikke? Skal der relakseres/skal der ikke? Skal man klare det på værdierklæringen? Der er det jo at når man kommer over de her grænser, som i sikkert også har beskrevet, som der er fastsat i tinglysningsbekendtgørelsen, så begynder det for alvor at blive besværligt. Så længe man kører på værdierklæringen, hvor man holder sig under de her 2% i forhold til pant og maks. 125.000 kr. pr. lejlighed efter fordelingstal. Man tager efter fordelingstallet for den enkelte lejlighed og holder det op imod arealet, der bliver solgt, og så finder man ud af hvor stor en del af det areal der bliver solgt fra ejerforeningen, ejer den pågældende ejer, og det er så efter fordelingstal. Og på den måde bliver værdien så udregnet – jeg kan lige vise jer et skema bagefter, som vi bruger til at holde styr på de her beregninger. Så længe man er under det kan man køre det på værdierklæringen ift. pant og man ikke skal ud og relaksere for samtlige ejerlejligheder – for det er en vanvittig tung proces, hvis man skal det.

Mathias: Er det typisk jer der går ind og relakserer eller får i en advokat til at gøre det?

Jon: Det er lidt forskelligt. Der findes nogle advokater, som virkelig har specialiseret sig i det her og som kan nogle tricks. En af de andre sager, som vi snakkede om, som jeg laver lidt for, det er nogle gutter, der har den her forretning med at købe hele loftsarealer og så indrette boliger deroppe. Og der er værdierne så store af de arealer, så der skal ske relaksation for samtlige ejerlejligheder, så de samarbejder med en advokat, som har kontor nede på Lolland, men stadig er sindssygt skarp til det her. Og hun kan køre alle de her relaksationsprocesser for hun sørger for kontakten til, for der kan jo nemt være 30 lejligheder og hver af dem har pant, der kan lynhurtigt være 15 forskellige panthavere og du skal ind og have relakseret på

alle pantebrevene i de lejligheder, hvis du kommer over de grænser. Det er et stort arbejde, men hun kan nogle tricks. Jeg er ikke helt sikker på, hvad hun gør, men det har vi også sat Morten Dalum på at finde ud af og han har sagt, at han tror, han har fundet ud af, hvad hun gør, men han har ikke løftet sløret mere endnu. Men det kan være i kan spørge ham om det, men hun kan i hvert fald på en eller anden måde få håndteret alle de her relaksationer på én gang, så du ikke skal til at køre møllen sindssygt mange gange igennem. Og hun kan i hvert fald sørge for at spare afgifter i den forstand, at hver gang du går ind og relakserer, så skal du egentlig betale en tinglysningsafgift. Der kan man over for Tinglysningsretten godtgøre, at hvis man gør det som én sagsgang, så er det afgiftsfrit efter første betaling. Den proces har jeg også været med til at lave, bare ikke når der har været så mange panthavere, så hvad hun helt præcist gør, det ved jeg ikke helt.

Mathias: Det kan være vi skal snakke med Morten, som du sagde, om det.

Jon: Jeg har i hvert fald givet ham kontaktoplysningerne på hende advokaten.

Mathias: Vi har jo hørt en del om, at der er flere, der synes det er en besværlig proces, hvis der er rigtig mange enheder og panthavere, man skal tage højde for.

Jon: Jeg tror nu nok hende her advokaten på en eller anden måde laver de her påtegninger, alle sammen, men uden rigtigt at vide hvad hun laver, så tror jeg, hun først får indhentet nogle forhåndstilsagn fra alle panthaverne og så ved jeg ikke om hun har en eller anden proces, hvor hun kan køre det halvautomatisk. Men prøv at spørge Morten om det. Jeg har prøvet at spørge hende om det tidligere og jeg stod af halvvejs, da hun begyndte at snakke om det. Så hvis det er lidt mindre sager, så kan vi godt selv håndtere det og på sigt kunne det da også være sjovt selv at kunne de her ting og så ved større sager. Men igen, værdien er jo meget afgørende for om man skal ud og hente relaksation eller kan man køre det på en uskadelighedserklæring. Og det er den her sag faktisk et ret godt eksempel på, hvor lidt der egentlig skal til. Men panten, det er jo den ene del af det, de her 2 % / 125.000, det er det der er grænsen og det er en fuldstændig fastsat grænse. Der er ikke noget at gøre.

Mads: Vi har lige fået en landsretsdom fra Morten, for et par dage siden, som siger, der ikke er nogen bagatelgrænse. Vi sad og snakkede med ham om nogle cases og så sagde han ”jeg kan også lige sende jer det her” og den siger to væsentlige ting. Den siger, at den primære pant ligger i særejendommen og ikke fællesarealerne og så siger den, at der ikke er nogle bagatelgrænse ift. de 2

Mathias: Vi prøvede også at kontakte Tinglysningsretten og de sagde også, at der ikke er nogen dispensationshjemmel i regler og sådan er det – men det er jo ikke deres skyld at reglerne er sådan.

Jon: Men de er på alle måder upragmatiske. Man får ikke noget konduite ved Tinglysningsretten. De fastholder sig klokkeklart til det regelsæt der foreligger og du kan komme med nok så mange argumenter, men du skal være heldig, hvis du skal komme igennem med argumenterne . Men det var pant. Og så er der den anden del af det, som er selve adkomsten, altså overdragelsen af ejerskabet til de arealer og der er det jo sjovt nok 50.000 kr., der er grænsen, og ikke 125.000 kr. for, hvornår du skal ud og lyse skøder og hvornår du kan nøjes

med en værdierklæring. Jeg synes, vi skal prøve at kigge på, hvad konsekvenserne er ved sådan en sag her, når man har aftalt en kvm-pris på 10.000 kr. og vi så efterfølgende får målt arealerne op og hvad betyder det så. Det her er de ejerlejlighedskort som er blevet udfærdiget, som ligesom viser slutsituationen. Et for den ene og et for den anden. Man har 5. salen her; det er den eksisterende ejerlejlighed i dag med 98 kvm, som den er registreret lige nu og så inddrager de 52 kvm loftrum heroppe og der er selvfølgelig halvandenmeter-plan, som man har fået fastlagt. Herovre bliver der inddraget 58 kvm, så det giver 110 kvm i alt, som man inddrager fra fællesarealet. Vi har så fået udviklet et Excel-ark, hvor du kan plotte nogle tal ind i og desuden går arket automatisk ind og henter oplysninger om ejerlejlighederne på ejendommen; arealet, fordelingstallet og den offentlige vurdering for den enkelte ejerlejlighed. Det er jo netop den offentlige vurdering vi skal holde de her procentsatser op imod. Man skal selv udfylde en købesum pr. kvm og et areal og så regner den konsekvensen ud af det. ... *Snak om den enkelte case og Excel-arket* ... Hvis vi bare ændrer de 110 kvm til 111 kvm, så kommer vi over og så skulle vi i princippet ud og tinglyse skøder på de fem ejerlejligheder.Det er her, det bliver særligt vanskeligt og få sådan nogle sager igennem, fordi de ejere, der ejer de ejerlejligheder hernede, hvordan skal man nogensinde få forklaret dem, at vi lige på jeres lejligheder har behov for at få jeres CPR-numre, gå ind og tinglyse arealoverførselsskøder på jeres ejendom på et fællesareal, som de har besluttet på en generalforsamling for lang tid siden. Der er jo ikke en kæft, der forstår, hvorfor at de skal til at lave en tinglysningsekspedition, hvor de afgiver noget areal, når de kan se, at ham på den anden side af gangen ikke skal gøre noget, fordi der er man tilfældigvis lige under den grænse. Så det er mere held end forstand, at vi lige er landet på de her 110 kvm.

Mads: Ser man ikke et spring i arealet i de her sager, hvor det i dette tilfælde ikke vil kunne betale sig med f.eks. 115 eller 120 kvm men måske med 130, hvor fortjenesten/værdien af arealet igen kan opveje de øgede udgifter?

Jon: Det tænker de jo ikke på, når de beslutter det her. Når ejerforeningen og ejerne af de øverste lejligheder sætter sig ned og vedtager det her på en generalforsamling, der er ikke en kæft, der har tænkt det her igennem. Så der beslutter de evt. bare en eller anden omkostningsfordeling, typisk at det er køber, der afholder udgifterne til landinspektøren – det kan også være sælger – og så bliver de gladelig overrasket eller det modsatte, når de finder ud af, hvor besværligt det er.

Mathias: Er der ikke oftest en administrator, som har styr på det her, til stede på de her generalforsamlinger?

Jon: Måske, det kommer jo meget an på, hvor gode de administratorer er. Nogen ved godt, hvad det handler om, men der er også andre, der måske ikke er helt inde i det. Når man kommer helt herned, så er advokater altså heller ikke med på, hvad der skal til. Så der er det landinspektøren og vi kommer typisk ind for sent i den forbindelse, så der er måske ikke rigtig klarhed over, hvad omkostningerne er; og et problem vi ser rigtig ofte er, at de referater og beslutninger, der bliver tager på de her generalforsamlinger, de er tit ufuldstændige, altså de er ikke nok til at Tinglysningsretten og GST vil acceptere som gyldig beslutning. Det står givetvis ikke klart nok i referatet, hvad der er besluttet. Det er jo typisk amatører, der har siddet og lavet de her referater og nogle gange er der nogle administratorer, der godt kan finde

ud af det. Men hvis det bare er nogle amatører f.eks. 2. th., der har skrevet referat, så får man måske ikke skrevet korrekt og entydigt nok, hvad det er for nogle ændringer, man egentlig har besluttet. Især Tinglysningsretten er meget OBS på, at det er fuldstændig klokkeklart, hvad der er besluttet og derfor letter det sagsgangen – og vi kan med sikkerhed sige at tingene går nemmere igennem – hvis vi allerede på forhånd har fået lov til at foretage opmålingen, inden de holder generalforsamlingen. Så vi har arealerne, kortene og tillægget til ejerfortegnelsen klar, så det ligger som bilag til generalforsamlingen, for så kan man henvise til det og så er der overhovedet ikke noget at være i tvivl om. Ellers kan det godt blive nogle lidt fluffy beslutninger, der er taget og det vi ser rigtig ofte er, at man ikke nødvendigvis får indskrevet i referatet, at når man sælger sådan et areal, så følger der en ændring i fordelingstallet for ejerforeningen, fordi alle lejlighederne typisk kommer til at ændre fordelingstal, når vi inddrager noget areal. Det har man måske ikke lige tænkt over. Hvis man ikke får det skrevet eksplicit ind, så er der også overvejende sandsynlighed for at sagen bliver afvist og man så skal indkalde til en ny, ekstraordinær generalforsamling og have det formuleret, så det går igennem .

Noget af det man bruger rigtig meget tid på i de her sager er at prøve at forklare, hvad skal der til af beslutninger, hvem skal gøre hvad og hvilke ejere skal vi evt. inddrage. Skal vi lige pludselig have inddraget fem ejerlejligheder mere; så skal vi have deres CPR-numre, vi skal lægge skøder op på tinglysning, vi skal have dem til at gå ind og underskrive og vi skal rykke for at folk går ind og underskriver – det tager så lang tid, det æder. Man skal aldrig give fast tilbud på sådan noget her, det er helt umuligt, for man kan simpelthen ikke få folk til det. Og når vi så samtidig står overfor en Tinglysningsret som raskt væk afviser alt, hvad de kan komme i nærheden af – det er i hvert fald det indtryk, man har – så er man på den igen. Så skal man ud og have underskrifter en gang til. Og det er jo typisk noget, der sker én eller to gange i en forenings levetid, at man sælger loftsarealer. Det er typisk første gang for alle parterne, når de går ind i det her, så de ved jo ikke, hvad de skal gøre.

Snak om case

Mathias: Så generelt indsamling af CPR-numre og sådan nogle ting, det tager tid?

Jon: Det tager tid. Og at sikre sig at beslutningsgrundlaget er korrekt, det tager tid. Og så skal man have nogle vedtægter med også, som beskriver hvor mange og hvem, der skal underskrive det her. Det står typisk i vedtægterne, at ejerforeningen tegnes ved underskrift fra formanden og et bestyrelsesmedlem.

Snak om case

Og nu bliver det rigtig besværligt. Den her vedtægt har i tinglysningssystemet aldrig været konverteret til et digitalt pantebrev, og hvis ikke det er det, så kan man ikke lyse relaksationspåtegninger på det. Man kan se de er der i tingbogen, men de er åbenbart ikke blevet konverteret. Det har man typisk ikke gjort for de her ejerforeningspantebreve.

Mathias: Så det er måske noget i ofte støder på?

Jon: Ja, det kan man godt opleve i sådan nogle sager. Og der bliver det igen besværligt, for man bliver nødt til og sørge for at de bliver digitaliseret. Og hvordan gør man så det? Der skal

man have gang i en manuel proces ved at sende en udskrift af vedtægterne, en udskrift af byrden, hvis man kan finde den i tingbogen, man skal have dokumentation for hvem der er de tegningsberettigede for ejerforeningen og så skal man sende det ud til ejerforeningen. De skal så som kreditor erklære, at de gerne vil digitalisere den her byrde. Man lister op hvilken byrde man gerne vil have digitaliseret og så skal de skrive under på erklæringen, hvilket ikke kan gøres digitalt, det skal være i hånden, så derfor er der noget post her. Så sender de det tilbage til os. Ikke nok med at de skal skrive under på erklæringen, så skal de også underskrive deres referater i hånden, så der har vi efterladt plads til at de kan underskrive, hvor de attesterer gyldigheden af referaterne. Det samme skal ske med vedtægterne. Det skyldes, at Tinglysningsretten vil sikre sig at den vedtægt, der ligger i tingbogen, også er den gyldige, for det kan jo være, at ejerforeningen har besluttet at lave ændringer til vedtægten, men ikke har fået dem tinglyst. Det er en meget langsommelig proces. Ud til bestyrelsesformanden, formanden skal finde sine bestyrelsesmedlemmer, skal selv forstå det og videreformidle det til medlemmerne, hvorefter der underskrives. De sender det så retur til os, hvorefter vi sender det til Tinglysningsretten og beder dem om, på vegne af ejerforeningen, at digitalisere dem, hvorefter Tinglysningsretten foretager den digitalisering, der skal til.

Og når alt det er gjort, så kan man tinglyse relaksationspåtegninger på det her pantebrev. Så skal man fat i CPR-numrene fra ejerforeningen og så skal de ind og underskrive med NemID på tinglysning.dk, hvor de accepterer, at det her areal udgår af pantet. Så det er en sindssygt langhåret proces det her. Det er vanvittigt frustrerende at skulle igennem, fordi det tager så lang tid. Det er typisk ved de her ejerforeningspantebreve, at de største vanskeligheder opstår.

Jeg havde også en sag for to år siden, hvor en ringede til mig fordi han gerne ville inddrage noget loftsareal til sin lejlighed. Problemet var bare, at hans nabo havde gjort det samme to år forinden, så han kom i problemer i forhold til den femårs karantæneregel, der træder i kraft ved brug af uskadelighedserklæring. Man har taget uskadelighedsinstrumentet fra jordarealer og flyttet det ukritisk ind i ejerforeninger, hvor det overhovedet ikke fungerer. Man har ikke designet et system, der passer til ejerlejlighedssystemet og det med at have pant i fællesarealer . Det giver nogle hovedbrud, så han trak også følehornene til sig, da jeg sagde, at det ca. ville løbe op i 50.000 kr. bare i relaksationer.

Før man introducerede værdierklæringsbegrebet, der var meget mere konduite. Jeg har fået sager igennem, hvor der var kørt uskadelighedsattest indenfor fem år ved at kunne argumentere for, at det er så små ændringer og der ikke er noget pant i fare, selvom der ikke er gået fem år. Der kunne man ligesom redegøre for, hvorfor der ikke var noget til hinder for at de her arealer udgik af pantet og det er bare fuldstændig no-go nu. Nu holder de bare på de der fem år. Det synes jeg er ærgerligt, når man har et instrument her som tydeligvis ikke passer på ejerlejligheder.

I min optik kan man gå mere eller mindre drastisk til værks, hvis man skal forbedre det her for ejerlejlighedsejendomme. Man kunne lave en specifik bestemmelse, hvor man hæver procentgrænsen, når det omhandler ejerlejligheder, til f.eks. 10%. For panthavernes primære interesse i pantet ligger i særejet, de er ligeglade med loftsarealerne. Værdien på den enkelte lejlighed ligger jo i lejligheden og ikke i fællesarealet. Derfor synes jeg ikke, det giver mening at have en grænse på 2%, når det gælder ejerlejlighedsejendomme. Den mere drastiske

tilgang kunne være, at man ikke har pant i fællesarealet men kun i særejet, men der er man også inde og pille i noget grundlæggende omkring ejendomsret og det at have en ejerforening, så det kan godt være lidt urealistisk.

Desuden er det bundet op på den offentlige vurdering og vi ved jo alle, hvor store problemer, der er med den. Den er totalt misvisende. Langt hovedparten af den type ejendomme er vurderet alt for lavt. Det slår jo igennem, når det handler om en procentsats af den offentlige vurdering. Man holder de her procentsatser op imod en vurdering, der typisk er helt i skoven. Det er så træls, som noget kan være .

A.3 Mailkorrespondance til Finansdamark med spørgsmål

Hej Kristine

Vi er blevet henvist til dig med håb om at få svaret på nogle spørgsmål.

Vi er to kandidatstuderende fra Aalborg Universitet i København, der er i gang med at belyse den nuværende proces for inddragelse af fællesarealer til eksisterende ejerlejligheder. I anledningen af at klarlægge samtlige aktører i processen tænkte vi at Finans Danmark, som fortaler for realkreditinstitutterne, ville svare på nogle spørgsmål som primært ønsker at fastlægge hvad panthavers interesser er for fællesarealerne i Ejerlejlighedsejendomme ift. pantsikkerhed.

Vi har læst i et af jeres høringssvar til Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen fra d. 23.04-2018, at i er interesseret i at fastholde værdigrænsen der er fastsat i tinglysningsbekendtgørelsens § 43 på de. 125.000 kr. og at værdien af det fraskilte areal ikke overstiger 2 pct. af den seneste offentliggjorte vurdering.

Hvor meget vægter panthavere fællesarealerne når der optages pant i ejendommen? - Hvis ja på baggrund af hvad og hvilken vurdering?

I dag er det ikke muligt at anvende en værdierklæring, hvis der for ejendommen inden for de seneste 5 år er anvendt en værdierklæring, hvorfor at ejeren skal relaksere for alt pant i ejendommen.

Vil det have en reel betydning for pantsikkerheden, hvis ændringerne blot forholdt sig under 2 % grænsen inden for de 5 år? F.eks. første ændring udgjorde 0.5 % og den næste ændring udgjorde 1 %.

Besvarelse fra Finansdanmark 1 Kære Matias og Mads

Tak for jeres henvendelse om jeres projekt om at belyse den nuværende proces for inddragelse af fællesarealer til eksisterende ejerlejligheder.

For penge- og realkreditinstitutter, der yder lån mod pant i fast ejendom, er det afgørende, at der ikke er tvivl om, hvad pantet for en ejendom omfatter, samt at der ikke kan ske efterfølgende dispositioner, der strider imod institutternes pant.

Når panthaverne værdiansætter en ejerlejlighed, lægges der bl.a. vægt på selve lejligheden,

dens størrelse, beliggenhed, stand samt hvilken ejerforening den hører, herunder hvilke fællesarealer og faciliteter, der hører til foreningen og ejendommen. Det gælder også fællesarealer, som ikke indgår som en del af lejlighedens arealer, som f.eks. loftsarealer, parkeringspladser og gårdarealer. Der sættes ikke en fast værdi på disse arealer, men de vil indgå i en samlet skønsmæssig vurdering af lejligheden.

Det er fortsat Finans Danmarks opfattelse, at den eksisterende beløbsgrænse på 125.000 kr. i bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen er hensigtsmæssig og ikke bør hæves, da panthavers rettigheder derved risikerer at blive forringet betydeligt, og det kan forrykke balancen mellem parternes interesser.

Vi kan ikke på stående fod sige, hvilken betydning det ville have, hvis det nævnte eksempel var muligt i praksis.

Sender endnu et spørgsmål afsted

Hej Frederik

Tak for din besvarelse. Vi har fået at vide af en tidligere vurderingsmand fra en kreditforening, at der aldrig have været problemer med at relaksere ved afståelse af fællesarealer, da det primært er lejligheden som vægtes højst set ift. værdisætningen. Så et enkelt spørgsmål: Har i nogensinde oplevet, at panthavere har afvist at relaksere ved ejerlejlighedsændring ang. fællesarealer? - Hvis ja, kan vi se et eksempel på et? Grunden til at vi spørger, ligger i at man i så fald har et regelsæt som beskytter arealer, som alligevel ikke har nogen væsentlig betydning for pantsikkerheden og dermed går imod uskadelighedserklærings formål, nemlig at undgå dyre og langsomlige relaksationsprocesser ved ubetydelige ændringer.

Besvarelse fra Finans Danmark 2 Kære Mathias og Mads

Det var så lidt.

Finans Danmark er en interesseorganisation, og vi har derfor ikke direkte erfaring med at handle som panthaver. Derfor kan jeg ikke svare på dit opfølgende spørgsmål.

A.4 Mailkorrespondace med Realkredit Danmark

Vi er studerende fra Aalborg Universitet, som søger en udtalelse om fællesarealers indflydelse på pantsikkerheden. I landinspektørbranchen er der en opfattelse af, at fællesarealer i ejerlejligheder ikke er betydelige ift. pantsikkerheden og at i har samme holdning, da de aldrig har oplevet at i ikke ville relaksere ved ejerlejlighedsændringer når det har omhandlet fællesarealer. Så mit spørgsmål går på om i medtager fællesarealets værdi i vurderingen af en lejligheds pantsikkerhed, eller om det primært er selve lejligheden der tages udgangspunkt i. I skriver nemlig at jeres vurdering går på "Indretning, stand og beliggenhed", men indebærer dette også fællesarealerne (såsom ikk-udnyttet loftrum)?

Besvarelse fra Realkredit Danmark

Hej Mathias

Tak for din mail.

Jeg vil forsøge at svare på det på bedste vis.

Vores værdiansættelse af boligen tager udgangspunkt i boligens indretning, stand og beliggenhed.

Vi værdiansætter ikke fællesarealet og derfor vil vi heller ikke forholde os til kælder- og loftrum.

Sekundært betyder omgivelserne noget for salgspriser og hvis en forening har et rigtig godt fælleshus og gode udenoms-arealer, så vil det naturligvis have positiv indflydelse på værdiansættelsen. Så indirekte, så betyder fællesarealer noget, men det vil meget sjældent være noget vi forholder os til ved ændringer, som også landinspektøren nævner.

Rigtig god weekend.

Med venlig hilsen Maiken Gru Personlig rådgiver Realkredit Danmark Rådgivning & Bolig Telefon: +45 70 15 15 16

A.5 Mailkorrespondance fra Totalkredit

Forinden mailkorrespondancen, blev der foretaget et opkald til Frank Steinhauer Telén, hvormed besvarelse af mail blev aftalt.

Hej Frank

Jeg er som sagt i telefonen studerende fra Aalborg Universitet, som søger en udtalelse om fællesarealers indflydelse på pantsikkerheden. I landinspektørbranchen er der en opfattelse af, at fællesarealer i ejerlejligheder ikke er betydelige ift. pantsikkerheden og at i har samme holdning, da de aldrig har oplevet at i ikke ville relaksere ved ejerlejlighedsændringer når det har omhandlet fællesarealer. Så mit spørgsmål går på om i medtager fællesarealets værdi i vurderingen af en lejligheds pantsikkerhed, eller om det primært er selve lejligheden der tages udgangspunkt i?

Besvarelse fra Totalkredit

Hej Mathias,

Vi tager som udgangspunkt ikke fællesarealer op i vores vurderinger særskilt. Generelt når vi vurderer, bruger vi reference ejendomme – reference ejendomme er solgte tilsvarende boliger, gerne i samme ejerforening, så du kan sige, at vi forsøger at tage hensyn til hvis ejerforeningen f.eks. har en fælles tagterrasse.

Jeg håber, at ovenstående er svar på dit spørgsmål, ellers er du velkommen til at kontakte mig igen.

Venlig Hilsen

Frank Steinhauer Telén

A.6 Mailkorrespondance fra Tinglysningsretten

Hej Brian

Vi er to Landinspektørstuderende fra Aalborg Universitet , der er i gang med at undersøge den nuværende praksis ved af inddragelse af fællesarealer til eksisterende ejerlejligheder og kunne godt tænke os at snakke med nogen fra Tinglysningsretten om hvordan de håndtere disse sager og hvorvidt muligheden for at dispensere for reglerne er til stede. Vores undersøgelse går på at analysere de enkelte interaktioner i processen.

Vi håber at et interview kan arrangeres enten telefonisk eller over Zoom/Teams. Hvis ikke det kan lade sig gøre, kan skriftlige besvarelse også bruges.

Mvh. Mathias Youden

Besvarelse Fra Brian Pedersen Hej Mathias

Håndteringen er beskrevet i tinglysningsbekendtgørelsen § 43 ff, og vi har herudover lagt en vejledning på tinglysning.dk og den praktiske udfyldelse af dokumenttype Værdierklæring.

Du spørger til dispensationspraksis – men en sådan hjemmel til at fragive TB § 43 ses ikke i bestemmelsen.

Men du nævner nok med dit spørgsmål netop det, der gør reglen vanskelig forståelig for mange landinspektører, som måske antager, at en regel uden dispensationshjemmel alligevel kan fraviges – fordi de tænker på, hvad Geodatastyrelsen havde af praksis vedr. et tidligere og anderledes regelsæt.

Jeg kan ikke bidrage med yderligere end at henvise dig til den retspraksis, der til dels ses på tinglysningsretten.dk og til dels er refereret på karnovgroup.dk – Fuldmægtigen.

Med venlig hilsen

Brian Pedersen Veie Sekretariatschef/juridisk chef Direkte +45 99 68 59 01 / 25 43 17 51 brpe@domstol.dk