

Pant i fællesarealer

- anbefalinger til håndtering af panterettigheder ved inddragelse af indvendige fællesarealer i ejerlejlighedsejendomme



Laura Elise Nielsen & Victor Vang Lindberg

Surveying, Planning and Land Management

Aalborg Universitet

Kandidatspeciale

3. juni 2022



AALBORG UNIVERSITET
STUDENTERRAPPORT

Aalborg Universitet

Det Tekniske Fakultet for IT og Design

Surveying, Planning and Land Management

Rendsburggade 14

9000 Aalborg

<https://www.tech.aau.dk>

Titel:

Pant i fællesarealer
- anbefalinger til håndtering af
panterettigheder ved inddragelse
af indvendige fællesarealer
i ejerlejlighedsejendomme

Projekt:

Master's Thesis
(kandidatspeciale)

Projektperiode:

Februar 2022 - Juni 2022

Projektgruppe:

Gruppe 9

Deltagere:

Laura Elise Nielsen
Victor Vang Lindberg

Vejleder:

Bent Hulegaard Jensen

Sidetal: 75 normalsider

Bilag: 10

Afsluttet: 3. juni 2022

Synopsis:

Med indeværende afgangsprøve undersøges de problemstillinger, der relaterer sig til håndteringen af panterettigheder ved inddragelse af indvendige fællesarealer i ejerlejlighedsejendomme. Den primære årsag for disse problemstillinger bundet i ejerforholdet af en ejerlejlighed, som er en kobling af både sær- og fællesejendom, hvilket medfører, at pantaver har pant i fællesarealer. Ved inddragelse af fællesareal til en ejerlejlighed mister de resterende ejerlejligheder derfor en andel af fællesarealet, hvilket betyder, at pantsikkerheden mindskes. Dette skal samtlige pantavere i ejerlejlighedsejendommen godkende ved relaksation gennem påtegning af pantet. Dette er ofte en relativ tidskrævende og dyr proces, hvilket kan resultere i, at projekter bliver henlagt eller opgivet. Et alternativ til relaksation er anvendelsen af uskedelighedserklæring, men regelsættet og vejledninger omkring uskedelighedserklæringen ved ejerlejlighedsændringer er mangelfuldt og vanskeligt at anvende i praksis. Formålet med projektet er at afdække dette problemfelt med henblik på at kunne smidiggøre processen omkring håndteringen af panterettigheder ved inddragelse af fællesareal.

Rapportens indhold er frit tilgængeligt, men offentliggørelse (med kildeangivelse) må kun ske efter aftale med forfatterne.

Abstract

This paper examines the problems related to the handling of mortgage rights in the process of including common spaces in a condominiums. The problems consist of a difficult use of an *uskadelighedserklæring* and the alternative of releasing an area of mortgage rights, which is an expensive process and often leads to an abandonment of a project. The purpose of the paper is to come up with recommendations for how to solve the problems with respect to different aspects of the problem.

The research question of the paper states: *Which problems exist related to the handling of mortgage rights by including common spaces in condominiums, and how can the process of clarification of mortgagees be optimized?*

The paper mainly uses a case-based method to examine and understand the problems and the consequences of the problems in the practical way. The practical problems are then related to the legislation to find how and where the practice and legislation is creating problems. The paper also relies heavily on interview and dialog with the different parties of the process and the problems to find the most essential problems from each point of view.

Through the prior examinations there will be put forward four solution proposals, which are based on the most important problems in practice and through dialog with practising surveyors. The solutions are related to: *A new property construction, Distinction between different types of areas, A reduction of fees to the mortgagee, and Experiences from earlier practises.*

The paper finds that there are many different problems and issues related to the process of including common spaces in condominiums, and there probably won't be a unambiguous solution. The solution should be dealing with more problems and could be concerning *Costs of the case, Object understanding of condominiums, Rules of the 'Uskadelighedserklæring', The foundation of property valuation, and Organising of the process.*

Forord

Dette afgangsprøjsprojekt er udarbejdet af Laura Elise Nielsen og Victor Vang Lindberg i forbindelse med 4. semester på kandidatuddannelsen Surveying, Planning and Land Management ved Aalborg Universitet i perioden fra februar 2022 til juni 2022.

Projektgruppen vil gerne takke vejleder Bent Hulegaard Jensen for et konstruktivt vejledersamarbejde gennem projektperioden. Desuden skal der rettes en særlig tak til de landinspektører, der har deltaget i interviews og stillet sager til rådighed for projektgruppen: Carsten Flyger Jørgensen, Christian Peter Hansen, Jakob Lambrethsen, Morten Dalum Madsen, Per Christian Nielsen og Thomas Skouenborg.

Læsevejledning

Det anbefales, at projektrapporten læses kronologisk, således der kan opnås den størst mulige indsigt i projektets undersøgelser samt forståelse for, hvad disse baseres på. Med projektet ønskes at besvare den problemformulering, som opstilles i rapportens indledende kapitel. Rapportens resultater og besvarelse af problemformulering sammenfattes til sidst i en konklusion.

Der gøres brug af *Harvard*-metoden til kildehenvisninger, hvorfor en kildehenvisning fremgår ved [efternavn, år, evt. sidetal]. Refererer en kildehenvisning til en sætning, vil kildehenvisningen placeres før punktum, og referer den til et afsnit, vil kildehenvisningen placeres efter punktum. En litteraturliste med yderligere informationer om de anvendte kilder findes efter rapportens kapitel 13. Udover litteratur henvises der også til lovtekster. Ved henvisning i rapporten refereres til lovtekstens typiske benævnelse. Der henvises til den originale lovtekst, og dermed ikke til eventuelle ændringslove eller -bekendtgørelser. Følgende liste indeholder de lovtekster, der anvendes i rapporten, samt anden information, der er nødvendig for at identificere en given lovtekst.

- **Bekendtgørelse af lov om tinglysning - Tinglysningsloven** - LBK nr 1075 af 30/09/2014
- **Bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom) - Tinglysningsbekendtgørelsen** - BEK nr 834 af 03/09/2009
- **Lov om ejerlejligheder - Ejerlejlighedsloven** - LOV nr 908 af 18/06/2020
- **Bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder og notering af bygning på fremmed grund i matriklen - Registreringsbekendtgørelsen** - BEK nr 1893 af 09/12/2020
- **Bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling - Værdiansættelsesbekendtgørelsen** - BEK nr 416 af 27/04/2017
- **Bekendtgørelse af lov om bygnings- og boligregistrering - BBR-loven** - LBK nr 797 af 06/08/2019
- **Lovbekendtgørelse om udstykning og anden registrering i matriklen - Udstykningsloven** - LBK nr 769 af 07/06/2018

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1	Indledning og problemformulering	1
Kapitel 2	Metode	5
2.1	Videnskabsteoretisk tilgang	5
2.2	Projektets opbygning	6
2.3	Empiriindsamling	9
2.3.1	Litteraturstudie	9
2.3.2	Interviews	10
2.3.3	Casestudie	11
Kapitel 3	Processen ved panthaverhøring	13
3.1	Proces ved ejerlejlighedsændring	13
3.1.1	Ejerlejlighedsændring	13
3.1.2	Udarbejdelse af sagsdokumentation	14
3.1.3	Håndtering af panterrettigheder	15
3.1.4	Registrering i matriklen	15
3.1.5	Kontrol af tinglyste rettigheder	15
3.2	Proces ved håndtering af panterrettigheder	16
3.2.1	Panthaverhøring	17
3.2.2	Udarbejdelse af uskadelighedserklæring	18
3.3	Opsamling	19
Kapitel 4	Uskadelighedserklæringen	21
4.1	Lovgrundlag	21
4.2	Baggrund og tidligste praksis	23
4.3	Digitalisering af tinglysningen	24
4.4	Fra uskadelighedsattest til uskadelighedserklæring	26
4.5	Gældende retspraksis	28
4.6	Opsamling	30
Kapitel 5	Håndtering af panterrettigheder i praksis	33
5.1	Sag 1	33
5.2	Sag 2	36
5.3	Sag 3	39
5.4	Sag 4	42
5.5	Opsamling	46
Kapitel 6	Identificering af problemstillinger	47

Kapitel 7	Ejendomskonstruktion	53
Kapitel 8	Differentiering af arealtyper	57
Kapitel 9	Reducering af panthavergebyr	61
Kapitel 10	Erfaringer fra tidligere praksis	63
Kapitel 11	Diskussion af anbefalinger	67
11.1	Omkostninger	67
11.2	Objektforståelse	68
11.3	Organisering	70
11.4	Regelsæt for uskadelighedserklæring	70
11.5	Vurderingsgrundlag	72
11.6	Opsamling	74
Kapitel 12	Konklusion	77
Kapitel 13	Perspektivering	81
Litteratur		85
Bilag A	Interview med Thomas Skouenborg	89
Bilag B	Interview med Per Christian Nielsen	93
Bilag C	Interview med Morten Dalum Madsen	95
Bilag D	Interview med Christian Peter Hansen og Carsten Flyger Jørgensen	103
Bilag E	Dialog med Panthaver 1	107
Bilag F	Dialog med Panthaver 2	109
Bilag G	Sag 1	113
Bilag H	Sag 2	117
Bilag I	Sag 3	123
Bilag J	Sag 4	133

1 | Indledning og problemformulering

Gennem de seneste 10 år er befolkningstallet i Danmark steget med ca. 280.000 personer, hvor befolkningstilvæksten primært har fundet sted i de større kommuner København, Aarhus, Aalborg og Odense [KL, 2021]. På baggrund af de seneste befolkningsfremskrivninger vil urbaniseringstendensen fortsætte, hvilket sker i takt med, at storbyerne fortsat er eftertragtede at bosætte sig i, da der er mange muligheder inden for blandt andet arbejde, uddannelse og kultur [KL, 2020]. Kendetegnet ved storbyerne er, at alt er indenfor en kort rækkevidde, og blandt andet derfor er de attraktive at bosætte sig i for en bred målgruppe. Dog kan den betydelige befolkningstilvækst have den konsekvens, at byudviklingen ikke kan følge med i samme tempo. Dette betyder, at boligpriserne stiger, eftersom udbuddet ikke kan følge med efterspørgslen på boligerne i disse områder. Da det i storbyerne kan blive en udfordring at finde beboelsesarealer, kan det blive nødvendigt at inddrage flere arealer til beboelse, hvor hver en kvadratmeter må udnyttes [COWI, 2021].

Her kan ejerlejlighedsejendomme være en hensigtsmæssig og optimal løsning, da der her sker en optimering af kvadratmeterne, når højden udnyttes [COWI, 2021]. En ejerlejlighed har betegnelsen *bestemt fast ejendom* og anses som en selvstændig fast ejendom jf. ejerlejlighedslovens § 26. Registrering af en ejerlejlighed foregår i matriklen, og hver ejerlejlighed har sit eget ejendomsblad i tingbogen [Geodatastyrelsen, u. d.(a)]. Dermed har ejeren af ejerlejligheden egen ret til at eje lejligheden på lige fod med eksempelvis en parcelhusejer. Dette betyder, at en ejerlejlighed har sin egen selvstændige ejer, uafhængigt af de resterende ejerlejligheder på ejendommen, men den enkelte ejer er dog bundet af ejerforeningens vedtægter, som kan regulere forhold som fællesudgifter, vedligeholdelsesplaner og forsikringer. Da ejerlejligheder er selvstændige enheder, belånes og beskattes de uafhængigt af andre ejerlejligheder i ejendommen. På denne måde har ejeren friheden til selv at vælge belåningsmetode og pantlover [Blok, 1995, s. 121-122]. Derudover gælder det, at ejerforeningen typisk har sikkerhed i ejerlejlighederne gennem pantstiftende vedtægter eller underpant i ejerpantebrev som sikkerhed [Blok, 1995, s. 256]. Jf. normalvedtægts¹ § 31 kan vedtægten tinglyses pantstiftende for 50.000 kr. i hver ejerlejlighed til sikkerhed for tilgodehavende, som ejerforeningen måtte få hos en ejer.

Ejerlejligheder adskiller sig fra anden fast ejendom, hvor kendetegnet ved ejerlejlighedssystemet er koblingen af sær- og fællesejendom [Blok, 1995, s. 21-22]. Særejendommen består af selve den enkelte ejerlejlighed samt andre særskilte af-

¹BEK nr 1738 af 29/11/2020

grænsede husrum, mens fællesejendom indebærer fælles bestanddele såsom grunden og bygningens fællesareal, herunder adgangsarealer, kælderarealer samt loftsrums. Dette betyder, at fællesarealet ved en ejerlejlighedsejendom ejes af de enkelte ejere i ejerforeningen [Blok, 1995, s. 117]. Den enkelte ejers andel af fællesarealet bestemmes i forhold til det tinglyste fordelingstal, som typisk fastsættes på baggrund af den enkelte ejerlejligheds størrelse i forhold til bygningens samlede beboelsesareal. Med fordelingstallet fastsættes fordelingen af fælles omkostninger til vedligeholdelse og drift af fællesarealer, fordelingen af stemmeprocent ved generalforsamlinger i ejerforeningen samt anparten i fælles bestanddele [Blok, 1995, s. 84]. Ejerlejlighedssystemets opbygning betyder dermed, at belåning af en ejerlejlighed medfører, at pantnaver har sikring i både særet samt den enkelte ejerlejligheds andel i fællesarealet.

Fællesarealet spiller en særlig rolle ved ejerlejlighedsændringer. Ejerlejlighedsændringer vedrørende fællesarealet kan blandt andet indebære afhændelse af grundareal til tredjepart eller inddragelse af fællesareal under en ejerlejlighed. Foruden ændringer af fællesarealet kan en ejerlejlighedsændring eksempelvis omfatte, at flere ejerlejligheder sammenlægges eller overførsel af arealer fra én ejerlejlighed til en anden [Blok, 1995, s. 87]. Ved inddragelse af fællesareal skal beslutningen tages ved generalforsamling gennem ejerforeningen, da ejerne har andel i fællesarealet gennem fordelingstallet. Administration af ejendommens fælles bestanddele er kendetegnet ved nærdemokrati og reel indflydelse [Blok, 1995, s. 10]. Ejerforeningen er desuden ofte fordelagtigt stillet, når ejerlejlighedsændringer indebærer inddragelse af fællesarealer. Sker der eksempelvis inddragelse af et loftsrums, ses det ofte, at ejerforeningens indtjening ved salget kan anvendes til anlæggelse af nyt tag eller anden forbedring af bygningen, der sikrer en bedre stand og eksempelvis mindre varmeregning på grund af bedre isolering. Dermed kan der potentielt være økonomiske gevinster ved denne form for ejerlejlighedsændring for ejerforeningen.

Der kan dog opstå udfordringer ved inddragelse af fællesarealer. Ved en ordinær arealafståelse mellem to jordstykker skal det overførte areal som udgangspunkt være gældfrit, da rettighedens indbyrdes prioritet skal kunne fastlægges jf. tinglysningslovens § 21. Dette betyder, at en relaxationsproces skal finde sted, da pantnaver skal acceptere, at pantet formindskes [Tinglysningsretten, 2022, s. 9]. Denne juridiske formalitet gør sig jf. tinglysningslovens § 23 også gældende ved ejerlejligheder, hvor ejerlejlighedsændringer kan medføre en ændring i fordelingstallet, som dermed ændrer den enkelte ejerlejligheds andel af fællesarealet. Dette betyder, at pantnavers samtykke til afhændelse af arealet skal indhentes, da pantnaver netop har pant i fællesarealet. Udfordringerne ved ejerlejlighedssager opstår, da ejerlejligheder beskattes og belånes som en selvstændig enhed uafhængigt af andre enheder i bygning, og dette betyder, at ejerlejlighederne i en ejerlejlighedsejendom kan have forskellige pantnavere og panteforhold. En ændring af fordelingstallet kræver derfor påtegning af pantet om accept af ændringerne i panteforhold for de pantnavere, som mister en andel af pantet i

fællesarealerne. Med påtegning følger en tinglysningsafgift for at tinglyse påtegningen, og derudover gør panthaver krav på et gebyr for at behandle påtegningen, som typisk er på et par tusinde kroner. Denne proces er oftest langvarig og omkostningstung, da en ejerlejlighedsejendom med blot 10 ejerlejlighedsenheder hurtigt kan drukne i gebyrer og afgifter. I nogle tilfælde kan denne proces blive så vanskeligt og dyr, at projektet opgives. (se bilag C)

Muligheden for at undgå panthaverhøring og relaksation ligger i værktøjet *uskadelighedserklæring*. En uskadelighedserklæring er en erklæring, der kan benyttes ved en arealoverførsel eller udstykning, "*som ikke kan skade, eller som ikke gør nogen skade*" på pantet, der måtte være i den afgivende ejendom [Den Danske Ordbog, u. d.]. Dette betyder, at kravet om relaksation jf. tinglysningslovens § 21 kan undlades, hvis den pågældende fraskillelse af areal kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi og kan ske uden fare for pantesikkerheden. Derfor er der også fastsat særlige grænser for, hvornår en uskadelighedserklæring kan anvendes. Det gælder, at det pågældende areal, der overføres, ikke må have en værdi på mere end 2 % af den seneste offentlige ejendomsvurdering, dog maksimalt 125.000 kr. Det er landinspektørens opgave at udarbejde denne erklæring, mens Tinglysningsretten er ansvarlig for at kontrollere og tinglyse anvendelsen af uskadelighedserklæringer.

Ejerlejlighedssager, der indebærer inddragelse af fællesareal, kan være udfordrende for landinspektørbranchen, da der er begrænsede regler på området. Derfor kan det være vanskeligt at rådgive i disse sager, idet sagsforløbet i nogle tilfælde vil være ukendt og svært at gennemskue på forhånd, og det kan derfor være svært at vurdere sagsomkostninger og varighed af den pågældende sag jf. bilag C. Da der mangler yderligere regler for inddragelse af fællesarealer, kan håndteringen af sagsprocessen variere fra virksomhed til virksomhed, og det kan derfor være svært at fastlægge en fast sagsproces. Men uskadelighedserklæringen anses dog som et vigtigt værktøj, som kan benyttes til at undgå panthaverhøring. Indeværende projekt søger at forholde sig til, hvilke muligheder der er for optimering af håndteringen af panterettigheder ved ejerlejlighedsændringer, hvor der sker inddragelse af fællesareal, herunder mulighederne for anvendelse af en uskadelighedserklæring. Den følgende problemformulering er dannet på baggrund af ovenstående overvejelser:

Hvilke problemstillinger findes ved håndteringen af panterettigheder ved inddragelse af indvendige fællesarealer i ejerlejlighedsejendomme, og hvordan kan processen ved panthaveraflaring smidiggøres?

Med den opstillede problemformulering vil indeværende projekt resultere i nogle anbefalinger til, hvordan processen omkring panthaveraflaring ved inddragelse af indvendige fællesarealer i ejerlejlighedsejendomme kan smidiggøres. Derfor vil der fokuseres på indvendige fællesarealer frem for udvendige fællesarealer. For at kunne besvare problemformuleringen er det nødvendigt først at opnå en rammeforståelse

for processen ved en ejerlejlighedsændring, hvor panthaverafkklaringen indgår som en del af denne proces. Udover den overordnede proces er det vigtigt at opnå forståelse for, hvornår der kræves panthaverhøring, og hvornår uskadelighedserklæringen kan anvendes. For at forbedre processen omkring håndtering af panterrettigheder, er det desuden væsentligt at forstå, hvordan panthaverafkklaringen reelt håndteres i praksis for at belyse, hvilke udfordringer der opleves ved den nuværende praksis.

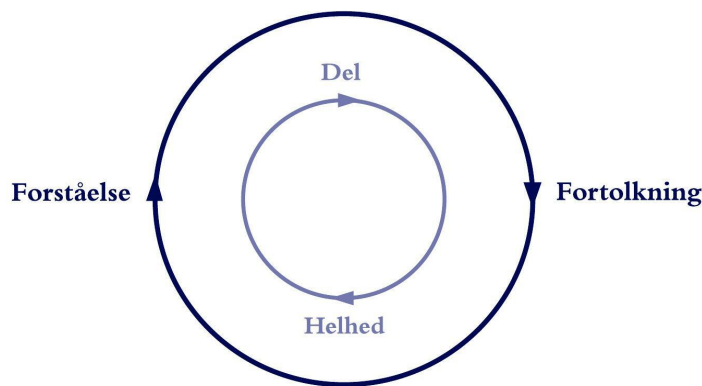
2 | Metode

Dette kapitel har til formål at beskrive og argumentere for valget af de metodiske overvejelser, der ligger bag rapportens analyser, samt give et indblik i rapportens struktur og sammenhæng. Indledningsvist vil der være en redegørelse for rapportens videnskabsteoretiske tilgang, da denne har en særlig betydning for rapportens opbygning og de bagvedliggende metodiske overvejelser. Herefter vil der være en gennemgang af rapportens opbygning samt formålet med de enkelte delelementer af projektet. Endeligt vil der redegøres for de metodiske tilgange, der ligger til grund for måden, hvorpå empiri er indsamlet, således problemformuleringen kan besvares.

2.1 Videnskabsteoretisk tilgang

Det er vigtigt at have fokus på den videnskabsteoretiske tilgang i et analytisk arbejde, da denne tilgang fastlægger, hvordan viden skal opfattes. Projektets videnskabsteoretiske tilgang er derfor med til at definere, hvordan viden skabes. Den videnskabsteoretiske tilgang lægger til grund for valget af de metodiske tilgange, der anvendes for at indsamle viden [Rienecker og Jørgensen, 2017, s. 197].

I dette projekt arbejdes med en hermeneutisk tilgang, der beskrives som fortolkningslære. Hermeneutikken tager udgangspunkt i, at al forståelse bygger på forudsætninger. Ifølge hermeneutikken er forforståelse en forudsætning for, at der kan skabes nye forståelser, da forforståelse danner grundlag for den cirkulære fortolkning. Derfor er det grundlæggende element indenfor hermeneutikken det enkelte individs forståelse. I hermeneutikken er forholdet mellem *del* og *helhed* i fokus. Da hermeneutikken tager udgangspunkt i, at al forståelse er cirkulær, består hermeneutikken derfor af en proces, der hele tiden er i bevægelse, hvor viden bliver fornyet som følge af ny viden eller nye erfaringer. Denne proces bevæger sig mellem elementerne *del* og *helhed*. Derfor kan den hermeneutiske tankegang illustreres ved den hermeneutiske cirkel jf. figur 2.1 [Thisted, 2018, s. 60].

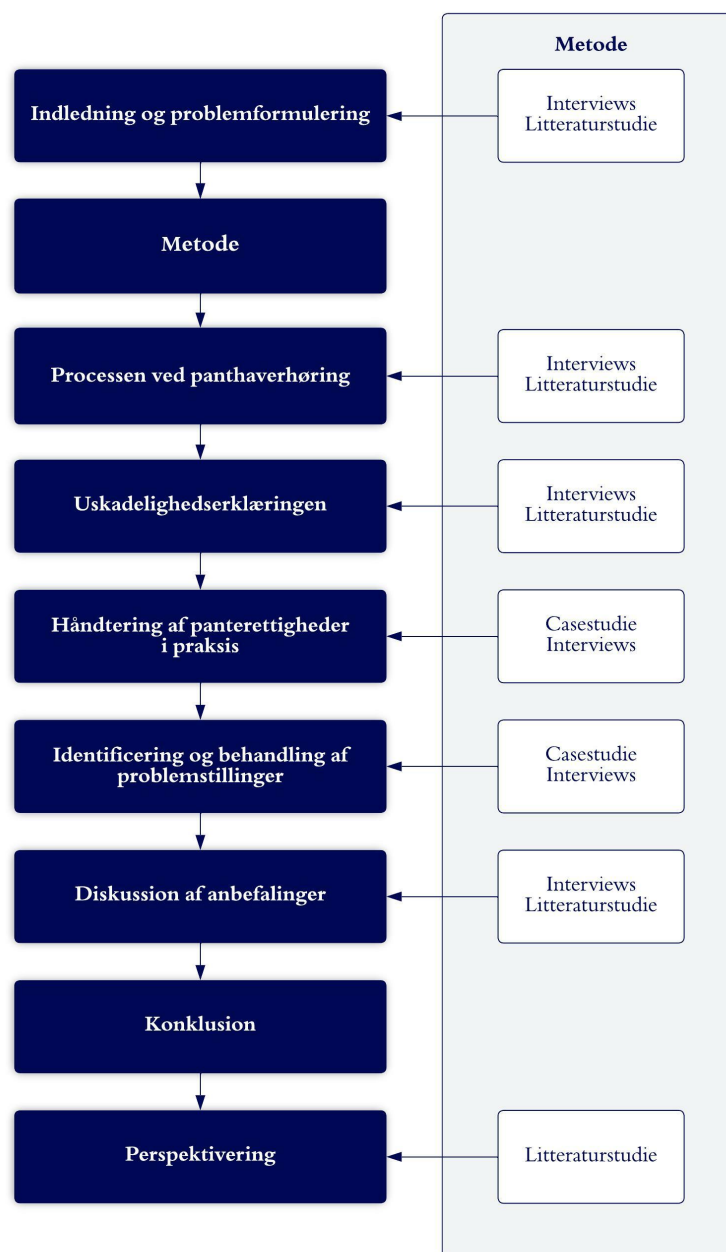


Figur 2.1 Den hermeneutiske cirkel, som illustrerer princippet bag hermeneutikken. Genskabt på baggrund af [Thisted, 2018, s. 60].

Hermeneutikken gør sig gældende fra begyndelsen af projektet, da der allerede her findes en forforståelse indenfor emnefeltet, hvilket blandt andet dækker den viden, der er opnået gennem uddannelsen og undervisning indenfor ejerlejligheder. De løbende fortolkninger og nye forståelser sker gennem projektets analyser. Hver analyse bidrager med ny viden, som er med til at danne nye forståelser for problemfeltet gennem efterfølgende fortolkninger. Hermeneutikken afspejles gennem projektets opbygning, da opbygningen netop er et udtryk for, hvordan forståelsesrammen udvides gennem projektet.

2.2 Projektets opbygning

Den hermeneutiske tilgang danner baggrund for den måde, hvorpå viden indsamles for at kunne besvare projektets problemformulering, hvorfor hermeneutikken ligger til grund for projektets opbygning. Problemformuleringen, som er præciseret i forhold til at undersøge håndteringen af panterettigheder ved inddragelse af fællesareal i ejerlejlighedsejendomme, besvares ud fra den viden, der dannes gennem en række analysedele. I indeværende afsnit vil der være en gennemgang af projektets struktur, herunder rækkefølgen samt sammenhængen mellem projektets enkelte dele. Følgende figur 2.2 illustrerer projektets opbygning samt de metodiske tilgange, der anvendes i projektets dele for at illustrere, hvordan empiri indsamles. De enkelte dele af projektets opbygning vil beskrives i det følgende.



Figur 2.2 Projektets opbygning samt metode illustreret gennem et strukturdiagram.

I indledningen anslås den overordnede problemstilling i en samfundsmæssig og faglig kontekst, hvilket er med til at fremhæve aktualiteten og relevansen af problemstillingen. Desuden introduceres relevante begreber til forståelsen af problemfeltet. Indledningen tager primært udgangspunkt i viden, som stammer fra interviews og litteratur. På baggrund af indledningen dannes den problemformulering, som besvares gennem dette projekt. For at behandle problemformuleringen optræder der hernæst indeværende kapitel omhandlende metode, som har til formål at beskrive projektets videnskabsteoretiske tilgang samt metodiske tilgange, der ligger bag besvarelsen af problemformuleringen.

Efterfølgende findes projektets første analysedel omkring processen ved pant-haverafkларing. For at få et større overblik, redegøres der i første omgang for den overordnede proces, som panthaverafkларingen er en del af ved ejerlejlighedsændringer. Ved denne gennemgang fokuseres på de elementer, der optræder i den overordnede proces. Herefter dykkes ned i projektets problemfelt, processen omkring panthaverafkларing, herunder hvilke muligheder der er for håndtering af tinglyste panterettigheder. Til dette kapitel stammer empiri primært fra interviews med praktiserende landinspektører samt tidligere afgangsprojekter, der vedrører lignende problemstillinger.

Gennem projektets anden analysedel præsenteres værktøjet *uskadelighedserklæring* som landinspektørens mulighed for at komme uden om udfordrende panthaverhøring ved ejerlejlighedssager, hvor der sker inddragelse af fællesareal. Derfor undersøges uskadelighedserklæringen nærmere i dette kapitel. Dette sker blandt andet ved en undersøgelse af formålet med uskadelighedserklæringen og den historiske udvikling af anvendelsen af erklæringen. Kapitlet skal dermed bidrage til at danne en forståelse for, hvornår og hvordan uskadelighedserklæringen kan benyttes. Undersøgelserne tager udgangspunkt i viden, der anskaffes ved interviews og litteraturstudie.

Den viden, der er indsamlet gennem de to indledende analyser, danner baggrund for en teoretisk forståelsesramme for det overordnede problemfelt. For at forstå problemfeltet i praksis, inddrages ejerlejlighedssager fra landinspektørbranchen, der er berørt af problematikken. Sagerne inddrages for at finde ud af, hvordan problematikken kan påvirke sager, og hvordan håndteringen af panthaverafkларing kan udføres i praksis. Inddragelsen af sagerne bidrager med viden omkring, hvor de egentlige udfordringer ligger i praksis. Kapitlet bygger dermed på viden indsamlet gennem de udvalgte sager samt interviews med praktiserende landinspektører.

På baggrund af projektets tre første analysedele identificeres de væsentligste problemstillinger, der knytter sig til den nuværende praksis for håndteringen af panterettigheder ved inddragelse af fællesareal. Formålet med dette er at klarlægge, hvilke problematikker der skal afhjælpes for at kunne smidiggøre og forbedre processen ved panthaverafkларing. Ved at se holistisk på de opstillede problemstillinger udpeges en række parametre, som tilsammen udgør rammerne for dele af det overordnede problemfelt. Ved at se på, hvordan parametrene påvirker problemstillingerne, er det muligt at vurdere, hvordan disse kan justeres for at kunne afhjælpe problemstillingerne. Derfor vil de udpegede parametre danne baggrund for en række løsningsforslag, da disse vurderes at have indflydelse på en eller flere parametre. Efterfølgende behandles løsningsforslagene individuelt i separate kapitler for at fokusere på, hvordan forslagene enkeltvis skal forstås, og hvordan de kan afhjælpe de nuværende udfordringer. Løsningsforslagene vil dermed være et vigtigt element for at kunne besvare problemformuleringen. For at kunne præsentere løsningsforslagene inddrages viden fra interviews med praktiserende landinspektører samt dialog med panthavere for at inkludere deres perspektiv af problemfeltet og de foreslåede løsninger.

Efterfølgende vil der være en diskussion af de præsenterede løsningsforslag med henblik på at opstille anbefalinger. Denne diskussion vil tage udgangspunkt i de opstillede parametre, hvor løsningsforslagene vurderes ud fra et helhedsorienteret perspektiv, med inddragelse af bagvedliggende viden, for at kunne diskutere indvirkning og implementering af løsningerne. Formålet er dermed at fremlægge endelige anbefalinger vedrørende løsninger, som kan smidiggøre processen ved håndtering af panterettigheder.

Konklusionen og perspektiveringen optræder som de afsluttende kapitler i projektet. Gennem konklusionen samles op på den viden, der er indsamlet gennem projektet, for at besvare problemformuleringen. Perspektiveringen vil forholde sig kritisk til projektets resultater og metoder for at komme med forslag til andre metoder, der kan benyttes for at gribe problemstillingen anderledes an. Derudover præsenteres også andre relevante vinkler på problematikken, som kan undersøges nærmere.

2.3 Empiriindsamling

I dette afsnit vil der redegøres for projektets indsamling af empiri og de bagvedliggende metodiske tilgange. De valgte metoder er styrende for analyserne og dermed også resultatet af disse. Derfor er det vigtigt at fastlægge, hvorfor og hvordan disse er anvendt. Af figur 2.2 fremgår desuden de metoder, der anvendes undervejs i projektet for at indsamle empiri til de enkelte delelementer af projektet.

2.3.1 Litteraturstudie

I projektet anvendes litteraturstudie som metode til at indsamle empiri i form af allerede eksisterende viden om problemfeltet gennem eksisterende litteratur og forskning. Metoden kan derfor anvendes som en indgangsvinkel til at danne et overblik over den allerede eksisterende viden på området, og derfor er den særligt anvendelig i projektets indledende analysedele. Ved anvendelsen af eksterne kilder er det vigtigt at gøre sig overvejelser omkring litteraturen, der ønskes anvendt. Dette indebærer blandt andet, at man forholder sig kritisk over for kildens pålidelighed og troværdighed.

Eksisterende litteratur, som anvendes i projektet, stammer primært fra bøger, artikler og tidligere afgangsprojekter. Her kan der særligt fremhæves artikler fra fagbladet *Landinspektøren*, som udgives af Den danske Landinspektørforening (DdL). Gennem fagbladet formidles relevante og aktuelle problemstillinger indenfor faget, hvorfor der også her er litteratur omkring projektets problemfelt. Desuden er projektets problemfelt undersøgt gennem tidligere afgangsprojekter. Afgangsp projekterne vil bidrage med inspiration og viden vedrørende problematikkerne omkring håndtering af pant i fællesarealer. I indeværende projekt inddrages derfor viden fra de undersøgelser og resultater, der måtte være at finde i tidligere afgangsprojekter, med det formål at kunne bygge videre på den viden, som allerede er indsamlet.

Af afgangprojekter kan nævnes *Beskyttelse af pantsikkerheden ved inddragelse af fællesarealer - En undersøgelse af fællesarealets betydning for pantsikkerheden og de dertilhørende udfordringer ved ejerlejlighedsændringer* skrevet af Mathias Tvenstrup Youden og Mads Lynghøj Leerbæk i 2021, hvorfra der blandt andet inddrages viden omkring panthavers vurdering og holdning til fællesarealer [Leerbæk og Youden, 2021]. Derudover inddrages også viden fra afgangprojektet *Uskadelighedsattester i ejerlejlighedssager - en analyse og anbefaling til anvendelse af uskadelighedsattester vedr. ejerlejlighedsændringer* skrevet af Casper Aagaard Madsen i 2015 [Madsen, 2015].

2.3.2 Interviews

Interviewmetoden er en hensigtsmæssig metode at anvende for at indsamle empirisk data, hvis der er begrænset litteratur på det pågældende område, eller hvis litteraturen består af gammelt materiale, som ikke er tidssvarende i forhold til eksempelvis lovgivning og praksis. På trods af, at der anvendes litteratur gennem projektet, er det en begrænset mængde, der findes om problemfeltet vedrørende panthaverhøring ved inddragelse af fællesarealer. For at undersøge praksis er det derfor væsentligt at indhente viden fra fagfolk, som arbejder med problemfeltet. Der er derfor indhentet viden fra flere fagfolk fra forskellige brancher og virksomheder, da der kan være forskelle på håndtering og holdninger til problemfeltet. Dette kan være med til at belyse problemfeltet fra flere vinkler og dermed hjælpe med at opnå en større forståelse for, hvilke udfordringer der mødes i håndteringen af panterettigheder i ejerlejlighedssager.

Ved interviews indsamles kvalitative data, som efterfølgende kan tolkes og analyseres, hvorfor der opstår ny viden. Ved strukturering og gennemførelse af interviews er der blevet gjort brug af det semistrukturerede interview. Benyttelse af det semistrukturerede interview sikrer, at der er mulighed for at påvirke interviewet undervejs i tilfælde af, at der opdages ny viden, som kræver uddybende spørgsmål og mere fyldestgørende svar. Dette giver interviewerens mulighed for undervejs at styre interviewet i den ønskede retning for at få fyldestgørende svar [Kvale og Brinkmann, 2015, s. 22]. Når der bruges opfølgende spørgsmål, er det vigtigt, at der benyttes aktiv lytning i interviews. For at anvende aktiv lytning er det vigtigt, at interviewerens lytter og forstår, hvad den interviewede person svarer og fortæller under interviewprocessen, således interviewerens kan stille spørgsmål og forfølge ny viden [Kvale og Brinkmann, 2015, s. 193]. For at forberede respondenterne til interviewet er der gjort brug af interviewguides, hvilket indebærer spørgsmål og emner, som er udformet og udleveret på forhånd til respondenterne. Brugen af interviewguides sikrer, at der kan ledes tilbage til de centrale emner af interviewet i tilfælde af, at der forfølges ny viden. Når interviewguides udformes, er det vigtigt at undgå, at formuleringen af spørgsmålene eller emnerne hverken bliver ledende eller kritiske. Det er derimod vigtigt at sikre sig,

at spørgsmålene er åbne, således den interviewede person kan besvare spørgsmålene frit, hvilket gør det muligt at indsamle en bred empiri, som efterfølgende kan sorteres og fortolkes [Kvale og Brinkmann, 2015, s. 185–189].

Gennem projektet er der gennemført interviews med en række praktiserende landinspektører. Til en start er der taget kontakt til *Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF)* gennem medlemmer af to af foreningens fagudvalg, som beskæftiger sig med tinglysning og ejerlejligheder, for at forstå de overordnede synspunkter fra landinspektørbranchen. Derudover er det prioriteret, at de interviewede landinspektører ikke er fra samme virksomhed, eftersom landinspektørerne kan have forskellige holdninger og oplevelser af problematikken gennem virksomhedens praksis. Derfor er der interviewet landinspektører fra virksomhederne Landinspektørfirmaet LE34 A/S og LIFA A/S Landinspektører. Det er valgt at kontakte disse virksomheder, eftersom de har flere afdelinger, hvor nogle findes i storbyerne, hvor problematikken især gør sig gældende, eftersom det er her, den største andel af ejerlejlighedsejendomme er beliggende. Landinspektørerne har desuden bidraget med ejerlejlighedssager, hvor der er sket inddragelse af fællesareal, for at kunne give en forståelse for, hvordan håndteringen af panterrettigheder foretages i praksis. Disse sager er desuden diskuteret gennem de afholdte interviews. Der er udarbejdet referat af hvert interview, som findes i bilag A-D. Derudover er der også taget kontakt til to panthavere, for at inddrage deres holdninger og perspektiv på problemfeltet. I bilag E og F findes dialog med disse panthavere, som er foregået både gennem mailkorrespondance og telefonopkald. Viden, der er indsamlet gennem dialog med landinspektører og panthavere, er brugt løbende gennem hele rapporten, og der vil henvises til de enkelte bilag, hvis der benyttes specifikke påstande herfra.

2.3.3 Casestudie

Gennem projektet anvendes en casebaseret tilgang for at forstå, hvordan problematikken håndteres i praksis. Der gøres brug af denne form for empiriindsamling, da netop denne ses som en forudsætning for at undersøge problemfeltet i praksis. Den casebaserede tilgang er med til at bidrage med kontekstafhængig viden, hvilket Bent Flyvbjerg fremhæver som et vigtigt element, da denne viden er med til at forstå udvalgte cases i en sammenhæng med den virkelige verden. Desuden argumenterer Flyvbjerg for, at denne tilgang bidrager til, at forskeren bevæger sig fra begynder- til ekspertstadiet [Flyvbjerg, 2015, s. 500].

Der vil i projektet gøres brug af cases i form af konkrete ejerlejlighedssager, som indebærer inddragelse af fællesareal i ejerlejlighedsbygninger. De udvalgte sager afspejler, at landinspektørerne ude i praksis opfatter problematikken som en udfordring. Disse landinspektører er opsøgt i søgningen efter relevante sager, og derfor er sagerne stillet til rådighed. Den casebaserede tilgang støttes i høj grad op af interviewmetoden, da denne metode fungerer i tæt samspil med den casebaserede tilgang. I indeværende

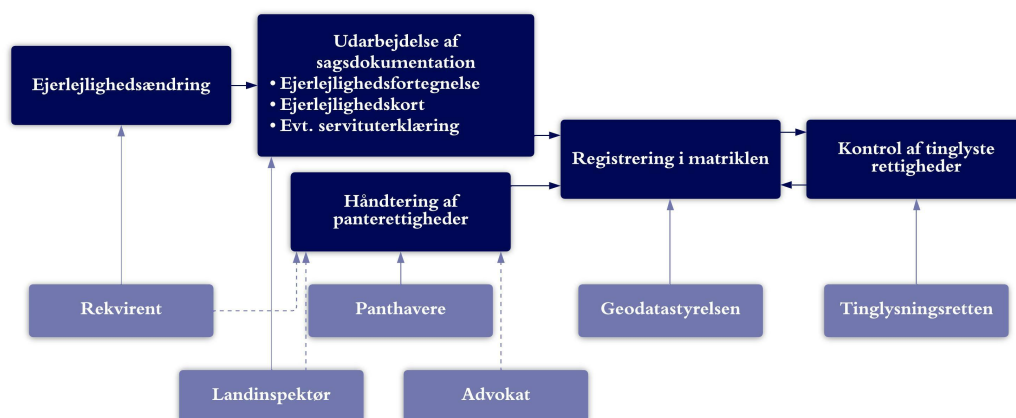
projektet afspejles dette gennem de afholdte interviews, hvor der opnås forståelse for de sager, der er inddraget i projektet. Ved udvælgelsen af sager er det valgt at prioritere at få sager fra forskellige landinspektørvirksomheder, for at have mulighed for at finde frem til forskellige tilgange til panthaverafklaringen. Desuden er det vigtigt, at de udvalgte sager afspejler forskellige fremgangsmåder, hvorpå panterettigheder kan håndteres. Dette betyder, at det er prioriteret, at der gennem de udvalgte sager gælder forskellige omstændigheder, således sagerne ikke er sammenlignelige. Derfor inddrages sager, der er gennemført med uskadighedserklæring, og sager, der er gennemført ved relaksation, for at belyse nogle forskellige aspekter. Ejerlejlighedssagerne vil primært benyttes som kilde til forståelse for udfordringen ved håndtering af panterettigheder og dermed tegne et billede af den nuværende praksis. Sagerne vil danne baggrund for de løsningsforslag, der præsenteres gennem projektet som ændringer for at forbedre den nuværende praksis. Dermed spiller de udvalgte sager en vigtig rolle for projektets resultater.

3 | Processen ved panthaverhøring

Indeværende kapitel har til formål at redegøre for processen omkring ejerlejlighedsændringer for at se problematikken omkring panthaverafklaring i en større kontekst og skabe en større forståelse for den helhed, som problematikken indgår i. Herefter identificeres de problemstillinger og udfordringer, der findes i selve processen omkring håndtering af panterrettigheder. Indeværende kapitel bygger overvejende på viden, der er indsamlet gennem interviews, vejledninger og tidligere afgangsprojekter.

3.1 Proces ved ejerlejlighedsændring

Den overordnede proces ved ejerlejlighedsændringer illustreres i figur 3.1, hvor de enkelte elementer af processen og de involverede parter præsenteres. Gennem de følgende afsnit vil der være en gennemgang af de enkelte delelementer af processen, hvor der er indhentet inspiration fra [Madsen, 2015, s. 29-30].

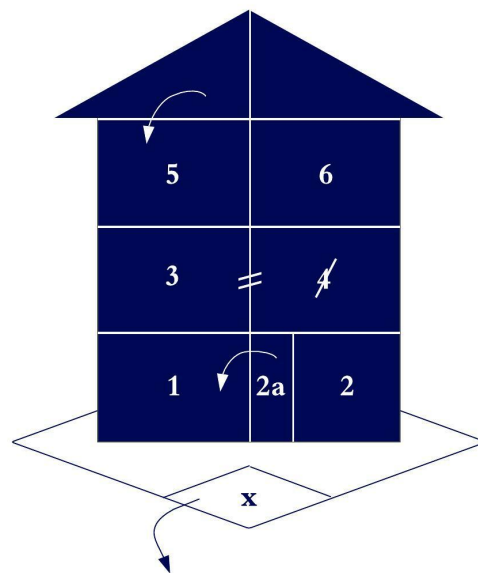


Figur 3.1 Processen ved ejerlejlighedsændringer.

3.1.1 Ejerlejlighedsændring

Jf. figur 3.1 starter processen, da der opstår et ønske om at gennemføre en ejerlejlighedsændring. Dette ønske kommer fra rekvirenten, som eksempelvis kan være en privatperson, som ejer en ejerlejlighed, eller en ejerforening. Typisk afhænger rekvirenten af, hvilken type ejerlejlighedsændring der ønskes gennemført. En ejerlejlighedsændring kan vedrøre både sær- og fællesejendom [Blok, 1995, s. 21-22]. Ved

figur 3.2 illustreres principperne for fire typer af ændringer. Ændringer vedrørende særejendom kan bestå af afståelse af areal fra én ejerlejlighed til en anden (2a jf. figur 3.2) eller sammenlægning af to eller flere ejerlejligheder (ejerlejlighed nr. 3 og 4 jf. figur 3.2). I forhold til fællesarealet kan ændringer indebære overdragelse af fællesareal til en ejerlejlighed ved eksempelvis inddragelse af et loftsrums (ejerlejlighed nr. 5 jf. figur 3.2) eller afståelse af udvendig fællesareal til tredjepart (x jf. figur 3.2) [Blok, 1995, s. 87]. Det er vigtigt, at rekvirenten kan modtage den korrekte rådgivning af det pågældende projekt, eftersom rådgivningen danner baggrund for rekvirentens villighed til at igangsætte og gennemføre projektet. Det er derfor vigtigt, at rekvirenten oplyses om muligheden for gennemførelsen af sagen samt forventelige omkostninger, hvilke primært indebærer afgifter, gebyrer samt honorar.



Figur 3.2 Illustration af fire typer af ejerlejlighedsændringer.

3.1.2 Udarbejdelse af sagsdokumentation

Landinspektøren er hyret af rekvirenten til at realisere ejerlejlighedsændringen, og det er landinspektørens opgave at yde rådgivning til rekvirenten i forbindelse med projektet. Derfor er det her vigtigt, at landinspektøren forholder sig til omkostningerne for projektet, samt sandsynligheden for projektets gennemførelse.

Landinspektørens ansvar er at udarbejde den nødvendige sagsdokumentation i forbindelse med anmeldelsen. Sagsdokumentationen indebærer ejerlejlighedsfortegnelse og ejerlejlighedskort, hvilke danner grundlag for registreringen i matriklen jf. § 8 i registreringsbekendtgørelsen. I tilfælde af, at ændringen berører servitutter, skal der desuden udarbejdes en servituterklæring, som benyttes ved Tinglysningsrettens kontrol af de tinglyste rettigheder ved de berørte ejendomme i sagen.

3.1.3 Håndtering af panterettigheder

Ansvar for håndteringen af panterettigheder ligger hos ejeren. Rekvirenten har derfor mulighed for selv at gennemføre panthaverafkllaringen. Typisk rekvireres en landinspektør eller en advokat til at gennemføre panthaverafkllaringen, da disse beskæftiger sig med dannelse og ændring af ejendomme. Dermed er det både ejeren, en landinspektør eller en advokat, der kan stå for panthaverhøringen, hvilket illustreres ved de stiplede linjer i figur 3.1. Desuden har rekvirenten mulighed for at få rådgivning om gennemførelsen af panthaverhøringen fra landinspektøren, idet landinspektøren i forvejen rekvireres til udarbejdelse af sagsdokumentation. Panthaverhøringen gennemføres for at få panthavers samtykke til den forestående ændring. Dermed gennemføres relaksation, da panthaver i den afgivende ejerlejlighed mister en andel af pantet, eftersom værdien af ejerlejligheden formindskes. Panthavers samtykke gives derfor ud fra en vurdering af, hvorvidt pantsikkerheden forringes i en sådan grad, at panthaver ikke kan tåle ændringen. Ved denne vurdering ses den pågældende ændring i forhold til værdien af ejerlejligheden, som ansættes på baggrund af referenceejendomme jf. værdiansættelsesbekendtgørelsen § 2, stk. 2. Vurderer panthaver, at den pågældende arealafståelse vil medføre en betydelig formindskelse af ejendommens værdi, kan panthaver eventuelt kræve et ekstraordinært afdrag på pantegælden, forinden samtykket gives.

3.1.4 Registrering i matriklen

Efter færdiggørelse af landinspektørens sagsudarbejdelse og gennemførelsen af panthaverhøringen, kan sagen sendes videre til registrering i matriklen hos Geodatastyrelsen jf. § 3 i registreringsbekendtgørelsen. Geodatastyrelsen er ansvarlig for at påse, om de påtænkte ændringer er i strid med udstykningsloven eller regler fastsat i medfør heraf, således matriklen kan opdateres med nye oplysninger. Hvis Geodatastyrelsen konstaterer, at der ikke er noget til hinder for ændringen på baggrund af udstykningsloven, sendes sagen videre til Tinglysningsretten, da retten jf. udstykningslovens § 25, stk. 1 skal kontrollere, om ændringen kan tinglyses, forinden den kan registreres i matriklen. Tinglysningsretten modtager sagen gennem tinglysningsløjfen, som er det samspil, der foregår mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten. [Geodatastyrelsen, 2020]

3.1.5 Kontrol af tinglyste rettigheder

Tinglysningsretten er ansvarlig for at påse, om der er tinglyste rettigheder til hinder for den påtænkte ændring jf. tinglysningslovens § 21, inden den kan registreres endeligt i matriklen. De tinglyste rettigheder vedrører adkomst, pant og servitutter, hvor Tinglysningsretten vil kontrollere, at der er tale om den rette ejer, om panthavere skal frigøre fraskilt areal fra pantet, eller om der er sket panthaveropgør, samt fordele tinglyste servitutter. Er der ikke noget til hinder for, at ændringen kan

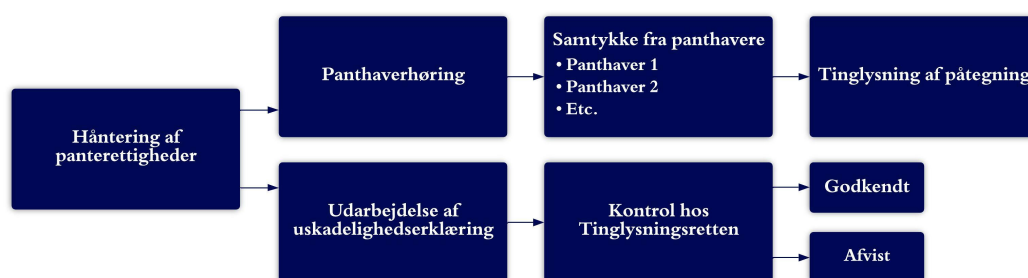
tinglyses, indføres den foreløbigt i tingbogen. Tinglysningsretten underretter herefter Geodatastyrelsen om dette jf. registreringsbekendtgørelsens § 11. Herefter kan der ske en endelig registrering i matriklen samt en endelig tinglysning i tingbogen. [Veie, 2020, s. 277]

I tilfælde af, at der er retlige forhold, som ikke er redegjort for, eller som kan være til hinder for sagens gennemførelse, underretter Tinglysningsretten landinspektøren om dette, og landinspektøren får mulighed for at udrede sagens oplysninger. For dette er der en frist på fem dage, hvorefter sagen endeligt afvises af Tinglysningsretten, og sagen må sendes ind på ny. [Geodatastyrelsen, 2020]

3.2 Proces ved håndtering af panterrettigheder

På baggrund af ovenstående redegørelse af den generelle proces og de involverede aktører ved ejerlejlighedsændringer, vil der dykkes ned i processen omkring håndteringen af panterrettigheder, da dette præsenteres som projektets fokus gennem problemformuleringen. Gennem problemformuleringen defineres også, at problematikken undersøges i forhold til ejerlejlighedsændringer vedrørende det indvendige fællesareal, da problematikken i høj grad skyldes, at panthavere har pant i fællesarealet. Dermed ses der bort fra de tre resterende typer ejerlejlighedsændringer: sammenlægning af ejerlejligheder, overførsel af areal mellem ejerlejligheder samt afståelse af grundens fællesareal. Problematikken omkring pant i fællesarealet gør sig også gældende for afståelse af udvendige fællesarealer, men dette beskæftiges der ikke videre med, da projektets undersøgelsesfelt er afgrænset til indvendige fællesarealer jf. problemformuleringen.

Hovedreglen for håndteringen af panterrettigheder er panthaverhøring, hvor der indhentes samtykke fra panthaverne jf. tinglysningslovens § 21. Der er dog en undtagelse til hovedreglen, hvilket indebærer en uskadelighedserklæring. Anvendelse af uskadelighedserklæring kræver dog, at en række betingelser opfyldes. Ejerlejlighedsændringer vedrørende inddragelse af fællesareal kan potentielt berøre en stor andel panthavere, da samtlige panthavere i ejerlejlighedsejendommen skal inddrages ved panthaverhøring. Derfor er uskadelighedserklæringen et hensigtsmæssigt værktøj at anvende i sådanne ejerlejlighedssager. Ved uskadelighedserklæringen erklæres det, at ejerlejlighedsændringen kan ske uden fare for pantesikkerheden. I det følgende præsenteres processen for henholdsvis panthaverhøring ved relaksation og anvendelsen af uskadelighedserklæring ved inddragelse af fællesareal på baggrund af figur 3.3.



Figur 3.3 Mulige processer ved håndtering af panterettigheder i forbindelse med inddragelse af fællesareal i en ejerlejlighedsejendom.

3.2.1 Panthaverhøring

Som hovedregel skal der ske panthaverhøring og indhentning af samtykke, når panteforholdene ændres jf. tinglysningslovens § 21. Dermed har panthaver muligheden for at komme med indvendinger, hvis pantesikkerheden forringes. Processen ved relaksation ses illustreret i figur 3.3. Hvis relaksation kræves, skal panthavere vurdere, om ændringen kan accepteres i forhold til pantesikkerheden. Ved ejerlejlighedssager, hvor der sker inddragelse af fællesarealet, formindskes pantet, da fællesarealet formindskes, hvilket typisk medfører ændring i fordelingstallet og den enkeltes andel af fællesarealet.

Samtykke fra panthavere

Ved inddragelse af fællesareal i en ejerlejlighedsejendom skal der indhentes samtykke fra samtlige panthavere i ejendommen. Panthaver laver typisk en skønsmæssig vurdering fra sag til sag, som baseres på referenceejendomme, hvor det vurderes, hvorvidt panthaver kan acceptere ændringerne i panteforholdet jf. bilag F. Da ejerlejlighedsforeninger ofte kan indeholde mange ejerlejligheder, kan der være mange forskellige panthavere, som skal høres, da hver enkelt ejerlejlighed har en andel i fællesarealet. Desuden tager kreditforeningerne typisk et gebyr på mellem 3.000 og 5.000 kr. for at behandle en sag, hvor der sker påtegning af pant jf. bilag C. Det er her den centrale problematik ligger, da ejerlejlighedssager typisk bremses her, idet processen omkring panthaversamtykke kan være omkostningstung at gennemføre.

Det er dog også muligt, at panthaver afviser at give samtykke, hvis det vurderes, at pantesikkerheden ikke kan forringes i den grad, som den pågældende ændring medfører. Der kan dog være mulighed for at forhandle dette afslag, hvis ejeren giver et ekstraordinært afdrag på pantegælden. Opfattelsen i landinspektørbranchen er dog, at panthaver yderst sjældent vil give et sådant afslag i forbindelse med fællesarealer i ejerlejlighedsejendomme jf. bilag A og C. Dette skyldes, at panthaver ikke tillægger reel værdi til fællesareal jf. bilag E og F. Ud fra et juridisk synspunkt har panthaver pant i fællesarealet, da en ejerlejlighed ses som en sammensætning af sær- og fællesejendom, som ikke kan adskilles. Belåningen sker derfor både af sær- og fællesejendom, og

derfor har panthaver juridisk set pant i fællesarealet. Reelt set vurderer panthaver dog typisk kun den enkelte ejerlejlighed ud fra beboelsesarealet jf. bilag F.

Tinglysning af påtegning

I tilfælde af, at samtlige panthavere kan acceptere ændringerne i panteforholdene, skal dette tinglyses som påtegning af pantehæftelserne i ejendommen, for at det er gældende for tredjepart. Påtegningen kan udarbejdes af panthaver, som typisk tager et gebyr for dette. Derudover kan påtegningen også udarbejdes af en landinspektør eller en advokat, dog kræves panthavers godkendelse og underskrift af påtegningen. Påtegningen anmeldes gennem tinglysningsportalen, hvor den samtidig tinglyses. I forbindelse med tinglysning af påtegningen opkræves en tinglysningsafgift på 1.730 kr. (se bilag E)

3.2.2 Udarbejdelse af uskadelihoodserklæring

I tilfælde af, at det vurderes, at ændringen kan gennemføres på en uskadelihoodserklæring, skal denne udarbejdes af en praktiserende landinspektør og godkendes af Tinglysningsretten. Hvis uskadelihoodserklæring kan benyttes, er det ikke nødvendigt at gennemføre relaksation i forhold til hæftelser i ejerlejlighederne, da det vurderes, at det overførte areal medfører en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi og kan ske uden fare for pantesikkerheden. Benyttelsen af en uskadelihoodserklæring er en oplagt fremgangsmåde til gennemførelse af en ejerlejlighedssag, hvor der sker inddragelse af fællesareal. Anvendelsen af en uskadelihoodserklæring kan typisk spare rekvirenten en del omkostninger, da den almindelige panthaverhøring kan medføre adskillelige påtegningsgebyrer fra samtlige panthavere i ejerlejlighedsejendommen. I nogle tilfælde står og falder gennemførelsen med, hvorvidt der kan benyttes en uskadelihoodserklæring til projektet jf. bilag C. Det er derfor vigtigt, at rekvirenten kan regne med de forventelige omkostninger for projektet, eftersom projektet skal kunne betale sig og omkostningerne skal være proportionale med de ændringer, som ønskes.

Udarbejdelsen af uskadelihoodserklæringen tager udgangspunkt i tinglysningsbekendtgørelsens § 43, hvorigennem en række betingelser for anvendelsen af en uskadelihoodserklæring fastlægges. Her reguleres det blandt andet, at ændringen ikke må påvirke pantesikkerheden med mere end 2 % af den seneste offentlige ejendomsvurdering, dog maksimalt 125.000 kr. På baggrund af denne værdigrænse kan udarbejdelsen af erklæringen tage udgangspunkt i uskadelihoodsberegninger, hvor det beregnes, hvor stor en formindskelse en pågældende ændring vil medføre for hver enkelt ejerlejlighed, da værdiafståelse, når det vedrører fællesarealet, skal fordeles ud på hver ejerlejlighed i ejerforeningen efter det tinglyste fordelingstal jf. tinglysningsbekendtgørelsen § 43, stk. 2. Da beregningen skal tage udgangspunkt i den seneste offentlige ejendomsvurdering, kan det i nogle tilfælde, særligt ved nybyggeri, være

nødvendigt først at rekvirere en ny ejendomsvurdering, forinden beregningerne kan foretages. Hvis resultatet af beregningerne er, at værdigrænsen overholdes, samt de resterende betingelser er opfyldt, kan uskadelighedserklæringen anmeldes til Tinglysningsretten, som ved modtagelse tinglyser den foreløbigt på hovedejendommens ejendomsblad i tingbogen [Veie, 2020, s. 288].

Kontrol hos Tinglysningsretten

På baggrund af tinglysningsbekendtgørelsen § 43 afgør Tinglysningsretten, om uskadelighedserklæringen skal godkendes eller afvises. Uskadelighedserklæringen skal kontrolleres af Tinglysningsretten, da retten er ansvarlig for at beskytte tinglyste panterettigheder. Tinglysningsretten kontrollerer derfor, om betingelserne i tinglysningsbekendtgørelsens § 43 for uskadelighedserklæringen er opfyldt, og kan afvise en uskadelighedserklæring, hvis retten vurderer, at pantsikkerheden bringes i fare. Hvis rekvirenten mener, at en afvisning ikke er berettiget, kan Tinglysningsrettens afgørelse jf. tinglysningslovens § 36 indbringes for Vestre Landsret ved kære. For dette er der en kærefrist på 2 uger fra det tidspunkt, hvor afgørelsen er meddelt.

Kontrollen hos Tinglysningsretten sker i forbindelse med tinglyssløjfen, hvor Tinglysningsretten kontrollerer, om der er tinglyste rettigheder til hinder for den pågældende ændring. Dette betyder, at Tinglysningsrettens kontrol af uskadelighedserklæringen sker i den sidste del af den overordnede proces for sagsgangen på trods af, at uskadelighedserklæringen anmeldes og tinglyses inden sagen sendes til Geodatastyrelsen jf. bilag D.

3.3 Opsamling

Ændringer i ejerlejlighedsejendomme er normalvis ligetil, så længe de omhandler overførsel af særejede arealer mellem to ejerlejligheder eller sammenlægning af ejerlejligheder. Men udfordringerne ved håndteringen af panterettigheder opstår, hvis der sker ændringer vedrørende fællesarealet, såsom inddragelse af loftsrum, depotrum eller adgangsarealer under en ejerlejlighed. Da samtlige ejerlejligheder i ejerforeningen ejer en andel af fællesarealerne, skal panthaverne for hver ejerlejlighed høres ved relaksation, hvis fællesarealerne formindskes. Dette kan hurtigt blive en relativ dyr og uoverskuelig proces, da der kan være mange ejerlejligheder i en ejerforening, og hver enkelt panthaver i hver ejerlejlighed typisk tager et gebyr for at behandle påtegningen af pantet.

Som undtagelse til hovedreglen om panthaverhøring kan der som det eneste værktøj, for at undgå panthaverhøring, benyttes en uskadelighedserklæring. Uskadelighedserklæringen gør det muligt at gennemføre ændringer uden at skulle gennemføre panthaverhøring, så længe det kan dokumenteres, at ændringen kan ske uden at påvirke ejendommens værdi og pantsikkerheden væsentligt. Dermed er uskadelighed-

serklæringen særligt anvendelig, når der er tale om småarealer, der ønskes overført. Uskadelighedserklæringen er reguleret i tinglysningsbekendtgørelsens § 43, som definerer, at en ændring, der ikke overskrider 2 % af den offentlige ejendomsvurdering, dog maksimalt 125.000 kr., kan gennemføres ved en uskadelighedserklæring. Tinglysningsretten er ansvarlig for kontrol af uskadelighedserklæringer, hvilket sker gennem tinglysningssløjfen.

4 | Uskadelighedserklæringen

Dette kapitel vil belyse uskadelighedserklæringen, der ses som det værktøj, landinspektøren kan anvende for at undlade relaksation og inddragelsen af panthavere. Dette værktøj er særligt anvendeligt i udfordrende ejerlejlighedssager, hvor der sker inddragelse af fællesareal, da alternativet kan risikere at være en kompliceret og omfattende panthaverhøringsproces. Formålet med indeværende kapitel er at få en bredere forståelse for værktøjet samt klarlægge, hvornår og hvordan erklæringen kan anvendes. Dette sker gennem en redegørelse af lovgrundlaget for uskadelighedserklæringen og intentionen med indførelsen af værktøjet, samt hvordan anvendelsen i praksis har ændret sig gennem tiden.

4.1 Lovgrundlag

Uskadelighedserklæringen er et værktøj, der kan anvendes særligt ved arealoverførsel, og i nogen grad ved udstykning, for at dispensere fra kravet om panthavers samtykke ved relaksation [Veie, 2020, s. 285]. Ifølge tinglysningsloven § 21, stk. 1 skal Tinglysningsretten kunne fastlægge den indbyrdes prioritet mellem tinglyste rettigheder, hvilket betyder, at et areal, der overføres eller udstykkes, som udgangspunkt skal være gældfrit. Dermed fastlægges relaksation som hovedreglen. Ifølge § 21, stk. 3 i tinglysningsloven kan Tinglysningsretten dog godkende en ændring, *"selv om der i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for dette, hvis ændringen kan ske uden fare for pantsikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi"*. Jf. tinglysningslovens § 21, stk. 4 har Justitsministeren bemyndigelse til at fastlægge nærmere regler om, hvilke ændringer rettighedshaver skal kunne tåle jf. § 21, stk. 3. Denne bemyndigelse er udnyttet ved affattelsen af §§ 42-44 i tinglysningsbekendtgørelsen. Anvendelsen af en uskadelighedserklæring er lovfæstet gennem tinglysningsbekendtgørelsens § 43, som senest blev ændret ved en ændringsbekendtgørelse i 2018¹. Efter tinglysningsloven § 23, stk. 1 finder reglerne i tinglysningslovens §§ 21 og 22 tilsvarende anvendelse ved en ejendoms opdeling i ejerlejligheder. Dette betyder, at lovgrundlaget for uskadelighedserklæring i tinglysningsbekendtgørelsens § 43, som er fastsat på baggrund af Justitsministerens bemyndigelse i tinglysningsloven § 21, stk. 4, også gælder for ejerlejlighedsejendomme. Lovgrundlaget for uskadelighedserklæringen jf. tinglysningsbekendtgørelsens § 43 lyder som følgende:

¹BEK nr 607 af 30/05/2018

§ 43 Tinglysningsretten kan bestemme, at de i henhold til pante- og servitutrettigheder berettigede skal tåle, at deres pant- eller servitutsikrede ret ikke overføres til et fraskilt areal, såfremt følgende er opfyldt:

1) Værdien af det fraskilte areal overstiger ikke 2 pct. af den senest offentliggjorte vurdering, dog maksimalt 125.000 kr.

2) Der er forinden forevist Tinglysningsretten en erklæring underskrevet af ejeren af den ejendom, hvorfra arealet fraskilles, samt af en beskikket landinspektør, hvoraf det fremgår, at

a) ændringen sker uden nogen som helst fare for rettighedshaverens sikkerhed,

b) ændringen kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi,

c) der ikke inden for de seneste fem år er sket tilsvarende ændringer uden rettighedshavernes accept,

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

e) værdien af arealet ligger inden for de under stk. 1, nr., 1, angivne grænser.

Stk. 2. Vedrører den i stk. 1 nævnte ændring en ejerlejlighedsejendoms fællesareal, beregnes værdien i forhold til den enkelte ejerlejlighed efter dennes andel af fællesarealet (fordelingstal).

På baggrund af denne lovbestemmelse kan Tinglysningsretten vedrørende fraskillelse af areal bestemme, at rettighedshaverne skal tåle, at deres pant- og servitutsikrede ret ikke overføres til et fraskilt areal. Dette sker ved benyttelse af uskadelighedserklæringen. Dermed er Tinglysningsretten pålagt den administrative opgave at kontrollere og godkende uskadelighedserklæringer, hvilket sker på baggrund af de førnævnte betingelser, som fremgår af § 43. Det gælder blandt andet, at erklæringen skal underskrives af ejeren af den afgivende ejendom samt en praktiserende landinspektør. Derudover er der gennem § 43 fastsat regler for værdiafståelse i forhold til den offentlige ejendomsvurdering. Deriblandt gælder et ubetydelighedskrav, idet den pågældende ændring kun må give anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Der er desuden fastsat en øvre grænse for den maksimale værdiafståelse, som panthaber skal tåle uden at skulle høres. Denne grænse er fastsat til at være 2 % af den seneste offentlige ejendomsvurdering, dog maksimalt 125.000 kr. Derfor gælder det, at uskadelighedsberegningerne tager udgangspunkt i ejendomsværdien fra den seneste offentlige ejendomsvurdering. Uskadelighedserklæringen kan ikke benyttes ved afgivelse af areal fra en ikke-vurderet ejendom. Derfor må der i

tilfælde af manglende vurdering foretages en vurdering, forinden der kan gøres brug af en uskadighedserklæring. Ved ændringer af fællesareal i ejerlejlighedsejendomme vurderes værdiafståelsen på baggrund af fordelingstallet.

Desuden gælder det på baggrund af tinglysningsbekendtgørelsens § 43, at der ved benyttelse af en uskadighedserklæring træder den 5-årige karensregel i kraft. Denne regel indebærer, at der kun kan registreres én arealoverførsel på grundlag af en uskadighedserklæring på en ejendom inden for en 5-års periode. Dermed "låses" den berørte ejendom i fem år efter anvendelsen, hvorefter der igen kan benyttes en uskadighedserklæring på ejendommen. Ved ejerlejlighedssager vedrørende fællesarealer gælder det, at det er hovedejendommen, der låses i en 5-årige periode, da samtlige ejerlejligheder har andel i disse arealer [Veie, 2020, s. 288]. Dermed kan det have stor indflydelse og konsekvens, hvis der er tale om en hovedejendom med mange ejerlejligheder.

4.2 Baggrund og tidligste praksis

Uskadighedserklæringen har gennem tiden gennemgået ændringer i takt med revideringer af tinglysningsloven samt den tidligere tinglysningsanordning og den nuværende tinglysningsbekendtgørelse, hvor regelsættet vedrørende uskadighedserklæringen har været lovfæstet. Uskadighedserklæringen blev første gang præsenteret som en *attest* ved den første tinglysningslov², som trådte i kraft pr. 1. april 1927. Her fremgik det af § 23, stk. 1, at relaksation var hovedreglen ved arealoverførsler, hvis den afgivende ejendom var behæftet med pantegæld. Attesten blev fremstillet gennem § 23, stk. 2 som et værktøj, der kunne benyttes for at undlade relaksation:

Den her foreskrevne Fremgangsmaade kan dog undlades, dersom der fremskaffes Attest fra Dommeren og to af ham tilkaldte paa dette Omraade særlig kyndige Mænd om, at en Udskillelse af et i Forhold til Ejendommens Størrelse og Værdi ubetydeligt Jordstykke kan ske uden noget som helst Fare for Pantesikkerheden, hvorefter Pantehæftelserne kan udslettes for det udskilte Stykkes Vedkommende. Nærmere Regler her, derunder Instruks for Vurderingsmændene og Regler om Betalingen for nævnte Attester, gives af Justitsministeren.

Det vil sige, attesten kunne fremskaffes og anvendes, hvis det drejede sig om "*et i Forhold til Ejendommens Størrelse og Værdi ubetydeligt Jordstykke*", der skulle overføres. Med udgangspunkt i denne bestemmelse var der dermed tale om et ubetydelighedskrav vedrørende areal og værdi, der skulle opfyldes, førend brugen af attesten kunne tillades. Formålet med § 23, stk. 2 var at indføre en ny adgang til at se bort fra panthavere i enkelte mindre vigtige tilfælde [Vinding Kruse, 1933, s. 86].

²LOV nr 111 af 31/03/1926

Ifølge Vinding Kruse, som har kommenteret tidligere udgaver af tinglysningsloven, var den oprindelige hensigt med bestemmelsen at lette ordningen af ubetydelige skelforandringer [Vinding Kruse, 1952, s. 167].

Nærmere regler for attesten blev fastlagt gennem § 40 i den tilhørende tinglysningsanordning³, hvor attesten blev præsenteret som en *uskadelighedsattest*. Ifølge tinglysningsanordningen § 40, stk. 1 skulle dommeren foretage den enkelte vurdering i samarbejde med to af retskredsens vurderingsmænd eller to af kommunens faste jordboniteringsmænd. Dommeren havde mulighed for at inddrage en landinspektør i stedet for den ene af de nævnte vurderings- eller jordboniteringsmænd. Dermed havde landinspektøren en særlig rolle i forhold til vurdering af jorden og pantet. Dette skyldes, at landinspektøren i sit arbejde besidder et særligt kendskab til ejendommene i et givet geografisk område og den pågældende ændring, hvorfor landinspektøren har haft de kompetencer, det krævede for at vurdere de værdimæssige konsekvenser af det pågældende indgreb.

Ifølge § 40, stk. 3 i tinglysningsanordningen kunne denne uskadelighedsattest som regel kun gives, hvis der var tale om *"jordstrimlers afgivelse til vejanlæg, anlæg af jernbanelinjer og lignende offentlige anlæg, eller hvor det drejer det sig om aldeles ubetydelige grænseforskydninger mellem to naboejendomme"*. Det vil sige, at der primært var fokus på afgivelse af areal til offentlige anlæg. Ved Vinding Kruses 3. udgave af den kommenterede tinglysningslov kritiserede han tinglysningsanordningens § 40, stk. 3 for skærpelsen af betingelserne i tinglysningslovens § 23. Ifølge Vinding Kruse var reglerne, som blev indført ved § 40, stk. 3, affattet så lemfældig som muligt, hvilket medførte en meget begrænset anvendelsen af uskadelighedsattesten [Vinding Kruse, 1952, s. 306]. I overensstemmelse med kritikken blev bestemmelsen ikke videreført, da tinglysningsbekendtgørelsens § 39 fra 1979⁴ erstattede tinglysningsanordningens § 40.

4.3 Digitalisering af tinglysningen

Indførelsen af politi- og domstolsreformen i 2007 medførte overgangen til et digitalt og papirløst tinglysningssystem, som blev idriftsat pr. 8. september 2009 [Veie, 2020, s. 29]. I forbindelse med den digitale tinglysningsgang nedsatte Justitsministeriet forinden et tinglysningsudvalg, som i 2006 udgav *Betænkning om digital tinglysning* på baggrund af udvalgets arbejde [Justitsministeriets tinglysningsudvalg, 2006]. Lovgrundlaget for indførelsen af den digitale tinglysningsgang, som i høj grad var baseret på tinglysningsudvalgets arbejde, blev vedtaget i 2006 ved ændringsloven vedrørende digital tinglysning⁵ [Veie, 2020, s. 23-24]. I dennes § 23, stk. 3 blev der præsenteret en række ændringer ved sagsgangen for uskadelighedsattester, hvilket skete på baggrund af tinglysningsudvalgets betænkning, som indebar en række anbefalinger til forbed-

³AN nr 298 af 26/11/1926

⁴BEK nr 17 af 26/01/1979

⁵LOV nr 539 af 08/06/2006

ring og smidiggørelse af den hidtil vanskelige anvendelse af uskadelighedsattesten i praksis, der ofte medførte en uhensigtsmæssig besværliggørelse og fordyrelse af småsager [Justitsministeriets tinglysningsudvalg, 2006, s. 206]. Ubetydelighedskravet i tinglysningslovens § 23, stk. 3⁶ vedrørende arealet og værdien blev på baggrund af udvalgets arbejde ændret, således det fremover kun skulle omfatte værdien. For denne ændring argumenterede udvalget, at det gældende krav om både værdi og areal ikke var rimeligt, da det vigtige for pantnaver altid vil være, at værdien opretholdes, og ikke størrelsen af det overførte areal. Derudover omhandlede udvalgets anbefalinger primært nye retningslinjer for ændrede kompetenceforhold og for vurderingen af uskadelighed [Justitsministeriets tinglysningsudvalg, 2006, s. 207].

Traditionelt set har uskadelighedsattester været et anliggende for domstolene, eftersom de vedrører tinglyste rettigheder. Ved indførelsen af den digitale tinglysning i 2009 blev denne sagsgang forenklet, således kompetencen til udstedelse af uskadelighedsattester for jordstykker overgik fra domstolene til matrikelmyndigheden. Denne ændring blev indført som en forenkling af den tidligere praksis, hvor tinglysningsdommeren var ansvarlig for udstedelse af uskadelighedsattester til matrikelmyndighedens registrering af de matrikulære forandringer. Dog blev kompetencen for udstedelse af uskadelighedsattester i forbindelse med ejerlejlighedsejendomme fortsat hos Tinglysningsretten, da matrikelmyndigheden ikke i forvejen var ansvarlig for at træffe afgørelser vedrørende opdeling af ejerlejligheder. [Justitsministeriets tinglysningsudvalg, 2006, s. 208-209]

Da matrikelmyndigheden overtog kompetencen til udstedelse af uskadelighedsattester ved jordstykker, blev der fastlagt nogle mere faste retningslinjer for landinspektørens afgivelse af uskadelighedsattester, der skulle danne baggrund for matrikelmyndighedens vurdering. Dette skete i første omgang gennem tinglysningsbekendtgørelsens §§ 42-46⁷, hvor § 43 beskrev, hvilke forhold der skulle fremgå af uskadelighedsattesten. Derudover blev der i 2010 på baggrund af et samarbejde mellem matrikelmyndigheden og Justitsministeriet, hvorunder tinglysningsloven og tinglysningsbekendtgørelsen hører, udgivet nærmere regler i *Vejledning om anvendelse af uskadelighedsattest*, som senere hen blev opdateret i 2014⁸. Desuden blev der i 2013 udgivet et skriv vedrørende spørgsmål og svar om anvendelse af uskadelighedsattest [Geodatastyrelsen, 2013]. Formålet med matrikelmyndighedens vejledning var at rådgive landinspektøren. Gennem vejledningen blev der blandt andet opstillet betingelser, der skulle være opfyldt, før uskadelighedsattesten kunne udstedes. Modsat matrikelmyndigheden, havde Tinglysningsretten, som fortsatte med at varetage opgaven med udstedelse af uskadelighedsattester ved ejerlejlighedsejendomme, ikke nedskrevet vejledende retningslinjer for uskadelighedsattester ved ejerlejlighedssager, da Tinglysningsretten, som domstol, træffer afgørelser på baggrund af dommerskøn

⁶LBK nr 158 af 09/03/2006

⁷BEK nr 834 af 02/09/2009

⁸VEJ nr 9117 af 22/12/2014

[Veie, 2020, s. 287]. Derfor var det fortsat en vanskelig opgave for landinspektøren at gennemføre en ejerlejlighedssag med uskadelighedsattest.

Gennem tinglysningsbekendtgørelsens § 44⁹ blev der introduceret et nettoprincip vedrørende uskadelighedsberegningen, som findes anvendeligt ved gensidige jordomlægninger mellem flere ejendomme. I disse tilfælde ville nettoprincippet ofte medføre, at de berørte ejendomme ville stige i værdi, som følge af eksempelvis bedre adgangsforhold eller bedre arrondering. Nettoprincippet ville medføre, at et modtaget jordstykke skulle modregnes i værdien af det afståede jordstykke, således der var tale om en differenceværdi. Derudover blev der indført retningslinjer for øvre værdigrænser for det afståede areal ved tinglysningsbekendtgørelsens § 43, stk. 1, nr. 5 samt stk. 2 i 2009¹⁰. Justitsministeriets tinglysningsudvalg vurderede, at netop dette var en hensigtsmæssig ændring, da anvendelsen af uskadelighedsattest er rettet mod småsager. Derfor blev der fastsat henholdsvis en 2 %, dog maksimalt 125.000 kr., og en 4 %, dog maksimalt 400.000 kr., grænse af den offentlige ejendomsvurdering. Ved 4 % grænsen krævedes en orientering til panthavere, forinden anvendelsen kunne godkendes. Disse værdigrænser repræsenterede dermed de ændringer i ejendomsværdien, som måtte anses at være ubetydelige for pantesikkerheden. [Justitsministeriets tinglysningsudvalg, 2006, s. 207]

Desuden blev det gennem § 43, stk. 1, nr. 3¹¹ fastlagt, at landinspektøren skulle erklære, at der for den afgivende ejendom ikke var anvendt en uskadelighedsattest de seneste 5 år. Dog blev der gennem tinglysningsbekendtgørelsens § 46, stk. 1 indført en mulighed for at ansøge om dispensation for denne 5-årige karensregel. Denne bestemmelse gjorde det muligt for matrikelmyndigheden at dispensere for 5 års perioden samt give dispensation for værdigrænserne. Dette kunne blandt andet være en mulighed, hvis den samlede forringelse af pantesikkerheden inden for de seneste fem år holdt sig under grænserne for uskadelighedsattesten. Dispensation kunne opnås, hvis der var særlige forhold, der talte for det. Det var landinspektørens opgave at redegøre for årsagen og de særlige forhold, der talte for dispensation for brugen af en uskadelighedsattest.

4.4 Fra uskadelighedsattest til uskadelighedserklæring

De tidligere regler i tinglysningslovens § 23 omkring relaksation ved arealoverførsel samt muligheden for uskadelighedsattest blev ophævet ved § 3, nr. 3 i ændringsloven¹², som blev sat i kraft pr. 1. juni 2018. Dette skete i forbindelse med vedtagelsen af den ændrede sagsgang mellem Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen, kaldet *tinglysningsløjfen*, som medførte nye roller og nye regler [Christensen og Jensen,

⁹BEK nr 834 af 02/09/2009

¹⁰BEK nr 834 af 02/09/2009

¹¹BEK nr 834 af 02/09/2009

¹²LOV nr 80 af 24/01/2017

2019]. Dermed blev kravet om indhentelse af uskadelighedsattest ophævet, hvilket skete, da de mange detaljerede krav til attestens udformning var tunge at administrere [Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, 2018, s. 31-32]. Den tidligere § 23 blev erstattet af den nye § 21, som fastlagde, at Tinglysningsretten nu skulle godkende, at der ikke i tingbogen var rettigheder til hinder for den påtænkte ændring, inden Geodatastyrelsen kunne registrere ændringen. Gennem den nye § 21, stk. 3 fik Tinglysningsretten mulighed for at godkende ændringer, selvom der i tingbogen måtte være ændringer til hinder for dette, hvis ændringen kunne ske uden fare for pantsikkerheden. Hensigten med dette var, at landinspektøren stadig skulle videregive oplysninger omkring ændringen og panteforholdene til Tinglysningsretten, men indhentelsen af en attest skulle afskaffes [Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, 2018, s. 32]. Gennem tinglysningsloven § 21, stk. 4 fik Justitsministeren bemyndigelse til at fastsatte nærmere regler for, hvilke ændringer rettighedshaver skulle tåle jf. § 21, stk. 3. På baggrund af denne bemyndigelse blev der fastlagt nye regler i tinglysningsbekendtgørelsens § 43 gennem ændringsbekendtgørelse¹³, som erstattede de tidligere §§ 42-46. Gennem disse ændringer af tinglysningsbekendtgørelsen blev *uskadelighedserklæringen* præsenteret. Ifølge den nye § 43, stk. 2 skulle landinspektøren nu forevise en erklæring for Tinglysningsretten med de nødvendige oplysninger, som retten skulle bruge for at vurdere uskadeligheden. Derudover skete der ændringer ved kompetenceforholdene for udstedelse af uskadelighedserklæring, som hidtil var fordelt mellem Geodatastyrelsen samt Tinglysningsretten, som henholdsvis varetog almindelige matrikulære ændringer ved jordstykker og ændringer ved ejerlejlighedsejendomme. Ændringerne betød, at kompetencen til udstedelse af uskadelighedserklæring nu skulle samles hos Tinglysningsretten.

Desuden skete der også ændringer af retningslinjerne for brugen af uskadelighedserklæring. Den tidligere 4 % grænse, dog maksimalt 400.000 kr., blev afskaffet, således det kun var 2 % grænsen, der blev videreført til uskadelighedserklæringen. Denne ændring skyldtes, at Tinglysningsretten mente, at 4 % grænsen var for vag og upræcist defineret. Derudover blev kompensationsmuligheden afskaffet, således det ikke længere var muligt at dispensere for værdigrænsen eller den 5-årige karenregel. Reglen for nettoprincippet, som var lovfæstet ved den tidligere § 44 i tinglysningsbekendtgørelsen¹⁴, blev ikke gentaget ved den nye § 43. Der var dog ingen holdepunkter for, at retningslinjerne for nettoprincippet ikke skulle videreføres, og derfor blev det besluttet, at reglerne fortsat skulle være en del af Tinglysningsrettens praksis ved uskadelighedserklæringer [Veie, 2020, s. 286].

De nye regler har dog medført, at landinspektørerne opfatter Tinglysningsrettens praksis som værende stringent og regelret, eftersom ændringerne har medført en skærpelse af de tidligere regler jf. bilag B. Dog har Tinglysningsretten udarbejdet

¹³BEK nr 607 af 30/05/2018

¹⁴BEK nr 834 af 02/09/2009

vejledende retningslinjer for anvendelsen af uskadelighedserklæringer. Disse findes gennem Tinglysningsrettens vejledning *Arealoverførsel og udstykning*, som både indeholder regler for uskadelighedserklæringer ved almindelig fraskillelse af areal på jordstykker samt ved fællesareal i en ejerlejlighedsejendom [Tinglysningsretten, 2022]. Dermed er der bedre forudsætninger for landinspektøren, idet der er udarbejdet retningslinjer på trods af, at Tinglysningsrettens afgørelser fortsat bundet i dommerskøn. Brian Pedersen Veie, sekretariatschef i Tinglysningsretten, har dog udtalt, at Tinglysningsretten oplever, at forskellene mellem Geodatastyrelsens tidligere praksis og den nuværende praksis skaber stor forvirring i dag. Dette skyldes blandt andet, at nogle landinspektører er af den opfattelse, at der fortsat findes dispensationsmuligheder for uskadelighedserklæringer [Leerbæk og Youden, 2021, s. XXXII].

4.5 Gældende retspraksis

Gældende praksis for uskadelighedserklæringen tager udgangspunkt i lovgrundlaget gennem tinglysningsbekendtgørelsens § 43 samt Tinglysningsrettens vejledning *Arealoverførsel og udstykning*, som løbende opdateres [Tinglysningsretten, 2022]. Ifølge vejledningen anmeldes uskadelighedserklæringen ved en *værdierklæring* på den afgivne ejendoms adkomstdokument. En værdierklæring benyttes i forbindelse med overdragelse af småarealer uden nævneværdig værdi [Tinglysningsretten, 2019, s. 2]. Værdierklæringen benyttes både ved ejererklæring og uskadelighedserklæring, som er lovfæstet ved henholdsvis § 42 og § 43 i gældende tinglysningsbekendtgørelse ¹⁵ [Tinglysningsretten, 2020]. Forinden landinspektøren indsender sagen til Geodatastyrelsen, skal uskadelighedserklæringen anmeldes, hvorefter den bliver foreløbig tinglyst [Veie, 2020, s. 287-288]. Ved tinglysningen sker der dog ikke sagsbehandling af erklæringen. Det er først, når sagen kommer i tinglysningsløjfen, og Tinglysningsretten modtager sagen fra Geodatastyrelsen, at der sker en reel prøvelse af uskadelighedserklæringen, hvor Tinglysningsretten kontrollerer, om betingelserne for uskadelighedserklæringen er opfyldt, samt påser, om der er rettigheder, der er til hinder for ændringen. Denne proces er anderledes fra den tidligere praksis ved uskadelighedsattesten, hvor attesten blev behandlet som det første. Når landinspektøren har indsendt sagen, kan den være længe undervejs, hvilket betyder, at landinspektøren kan risikere at vente længe på den endelige afgørelse på uskadelighedserklæringen. Dermed har Tinglysningsretten også mulighed for at trække den tinglyste uskadelighedserklæring tilbage, når den behandles i tinglysningsløjfen jf. bilag D.

Tinglysningsrettens vurdering tager i høj grad udgangspunkt i arealets værdi. Hvis uskadelighedserklæring benyttes ved arealoverførsel mellem to jordstykker eller to ejerlejligheder, gælder bestemmelsen jf. tinglysningsbekendtgørelsens § 43, stk. 1, nr. 1, som lyder, at værdien af det fraskilte areal ikke må overstige 2 % af den

¹⁵Fremadrettet vil værdierklæringen benævnes uskadelighedserklæring for at undgå forvirring mellem ejererklæring og uskadelighedserklæring

senest offentliggjorte ejendomsvurdering, dog maksimalt 125.000 kr. Gennem Tinglysningsrettens vejledning er der fastsat yderligere regler vedrørende værdigrænsen for Tinglysningsrettens vurderingsgrundlag ved fællesarealer i ejerlejlighedsejendomme, hvor der skelnes mellem udvendige og indvendige fællesarealer. Sker arealafståelsen fra udvendige fællesarealer, er det de førnævnte regler, der også gør sig gældende her. Ved indvendige fællesarealer gælder det, at uskadelighedserklæringen kan afgives, *"hvis købesummen ved overdragelse på markedsvilkår mellem uafhængige parter, når den er fordelt på den enkelte ejerlejlighed efter dennes fordelingstal, udgør højst 125.000 kr. og maksimalt svarer til 2 % af ejerlejlighedens offentlige vurdering."* [Tinglysningsretten, 2022, s. 11-12].

Praksis vedrørende uskadelighedserklæringer vedrører hovedsageligt arealafståelse mellem jordstykker. Derfor har der gennem tiden været begrænsede retningslinjer for anvendelsen af uskadelighedserklæring ved ejerlejligheder. På trods af, at der findes retningslinjer for uskadelighedserklæringen, er Tinglysningsrettens afgørelser grundlæggende baseret på dommerskøn. Dog er retspraksis for uskadelighedserklæringen formet gennem tiden i takt med, at afgørelser er køret til landsretten. Kæresager kræver dog ofte en relativ lang og omkostningstung proces, hvorfor antallet af sager, der kæres til Vestre Landsret, ikke er overvældende. Dog er der nogle nævneværdige sager, der har medført store ændringer af retspraksis. I U.2013.1291V afgjorde Vestre Landsret, at der kunne anvendes en uskadelighedsattest til at overføre fællesareal i form af et pulterrum på 28 m² til en enkelt af 12 ejerlejligheder i ejendommen til en købesum på 200.000 kr. Tinglysningsretten lagde i afvisningen vægt på, at der ud fra købesummen på 200.000 kr. ikke kunne være tale om en ubetydelig formindskelse. Vestre Landsret mente, at der ikke alene kunne lægges vægt på købesummen, idet købesummen måtte anses for at være et udtryk for, at fællesarealet havde stor værdi for netop denne ejerlejlighedsejer i modsætning til de andre ejere, hvorfor ændringen ikke ville udgøre nogen fare for pantsikkerheden. Denne kendelse medførte en betydelig ændring af Tinglysningsrettens retspraksis ved ejerlejlighedssager, da denne kendelse har dannet baggrund for tinglysningsbekendtgørelsens § 43, stk. 2, som lyder, at værdiafståelsen i forhold til den enkelte ejerlejlighed beregnes efter fordelingstallet, hvis ændringen vedrører fællesarealet. Denne kendelse er kommenteret af Brian Pedersen Veie, som har udtalt følgende: *"Herudover må de fleste tørrelofter og andre indvendige fællesarealer nok antages at have begrænset værdi."*, hvorfor det må antages, at også Tinglysningsretten mener, at bestemmelsen omkring fællesareal var en hensigtsmæssig ændring af praksis. [Veie, 2020, s. 287]

Der kan for den gældende praksis trækkes paralleller til tidligere praksis, da denne har haft stor indflydelse på sagsgangen. På trods af, at dispensationsmuligheden blev afskaffet, da Tinglysningsretten overtog opgaven fra Geodatastyrelsen, opleves det i særlige tilfælde, at Tinglysningsretten lempet reglerne jf. bilag D. Dette skyldes muligvis den uensartede sagsbehandling, som i stor grad opleves hos Tinglysnings-

retten. Tinglysningsretten har dog udtalt, at det principielt ikke kan lade sig gøre, eftersom der ikke er hjemmel for denne praksis gennem lovgivningen (se bilag C og D).

Som tidligere nævnt er den forhenværende § 44 i tinglysningsbekendtgørelsen¹⁶ vedrørende nettoprincippet ikke gentaget i det nuværende lovgrundlag for uskadelighedserklæringen. Ifølge udtalelser fra Tinglysningsretten indgår princippet dog stadig som en del af rettens praksis [Veie, 2020, s. 286]. Tinglysningsrettens praksis bygger på lovbestemte regler, og derfor opstår der her en uoverensstemmelse i forhold til nettoprincippet. Det anses derfor som et problem ved Tinglysningsrettens praksis, at retten kan følge et princip, som hverken er lovbestemt eller fremgår af en vejledning.

4.6 Opsamling

Lovbestemmelsen om uskadelighedsvurderingen blev indført ved § 23, stk. 2 i den første tinglysningslov, som blev vedtaget i 1926. Siden 1926 er der sket ændringer af lovgrundlaget for uskadelighedsbegrebet, der blandt andet vedrører en række betingelser, der skal være opfyldt, før uskadelighedserklæringen kan godkendes. Regelsættet har dog primært været rettet mod ændringer vedrørende jordstykker, og dermed ikke fællesarealerne i ejerlejlighedsejendomme. Da uskadelighedsbegrebet blev introduceret i 1926, eksisterede ejerlejlighedsbegrebet endnu ikke i Danmark, idet dette først blev indført ved den første ejerlejlighedslov fra 1966. På trods af, at lovgrundlaget for anvendelsen af uskadelighedserklæringen er ændret flere gange siden 1926, har intentionen om, at regelsættet fra start har været møntet på jordarealer og ikke ejerlejligheder, været tydelig. Ved den gældende § 23 i tinglysningsloven fastlægges det, at lovgrundlaget for uskadelighedserklæring i tinglysningsbekendtgørelsens § 43 også gør sig gældende for ejerlejlighedsejendomme, hvorfor regelsættet for jordstykker er trukket ned over ejerlejlighedsverdenen. Netop dette er kommet til udtryk ved, at der gennem tiden har været begrænsede retningslinjer for fællesarealer i ejerlejlighedsejendomme, da det overvejende er disse, der adskiller ejerlejlighedsejendomme fra almindelige jordstykker, og derfor er det netop ændringer vedrørende fællesarealet, der har voldt store for landinspektørerne.

Nogle af de ændringer, som er sket af praksis gennem tiden, har været omfattende, hvilket blandt andet kommer til udtryk ved forskellene på den tidligere praksis ved Geodatastyrelsen og den nuværende praksis ved Tinglysningsretten. Disse forskelle bunder i høj grad i Geodatastyrelsen og Tinglysningsrettens respektive roller som henholdsvis myndighed og domstol. Som myndighed har Geodatastyrelsen vejledningspligt, og dette kom blandt andet til udtryk ved, at Geodatastyrelsen prioriterede at rådgive og hjælpe landinspektørerne, da matrikelmyndigheden udgav flere vejledninger om anvendelsen af attesten. Landinspektørerne oplevede desuden,

¹⁶BEK nr 834 af 02/09/2009

at Geodatastyrelsen var mere tilbøjelige til at lempe reglerne, hvis landinspektøren kunne argumentere for, at en pågældende sag kunne gennemføres uden fare for pantessikkerheden på trods af, at betingelserne ikke var opfyldt. Tinglysningsrettens rolle som domstol betyder, at retten ikke må vejlede i konkrete sager, og derfor er praksis i dag mere fast og firkantet. Som domstol må Tinglysningsrettens afgørelser baseres på dommerskøn. Netop dette er grundlaget for, at Tinglysningsrettens retspraksis udvikles på baggrund af kæresager. Kæresagerne har medført, at Tinglysningsrettens retspraksis har udviklet sig gennem årene i takt med, at nye retningslinjer er kommet til.

Landinspektøren har siden indførelsen af tinglysningsloven i 1927 spillet en særlig rolle ved vurdering af uskadelighed i og med, at landinspektøren har været ansvarlig for at udarbejde grundlaget for uskadelighedsvurderingen. Dette ansvar bunder i, at landinspektøren er i stand til at foretage vurderingen, da landinspektøren netop er i besiddelse af viden om ejendommene i det pågældende område, og derfor er landinspektøren i stand til at vurdere de værdimæssige konsekvenser af det konkrete indgreb. Netop derfor kan den gældende praksis virke frustrerende for de praktiserende landinspektører, når de oplever at få afvist sager omkring inddragelse af fællesarealer på trods af, at landinspektøren vurderer, at ændringerne vil medføre en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi og kan ske uden fare for pantessikkerheden.

5 | Håndtering af panterrettigheder i praksis

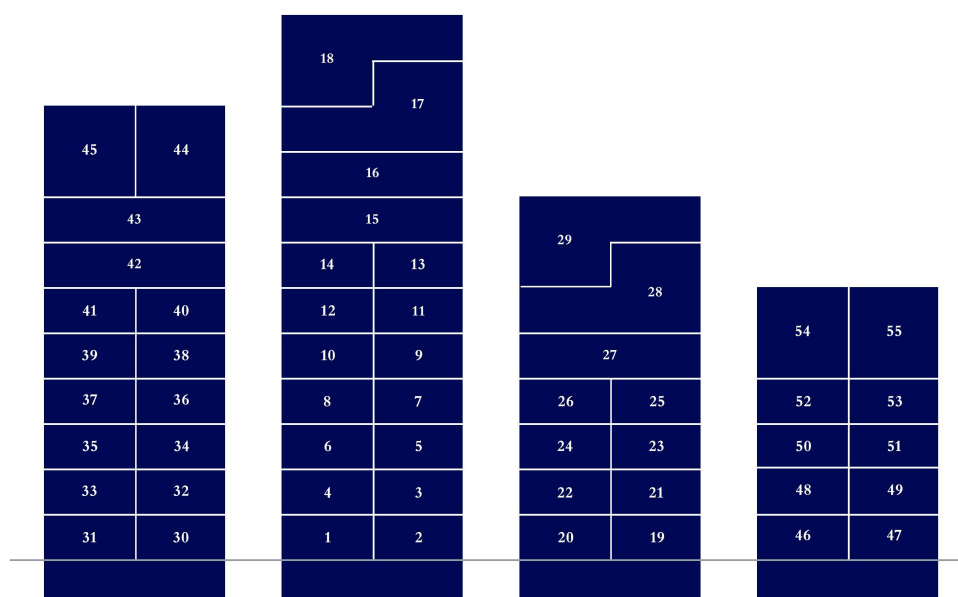
Dette kapitel vil belyse, hvordan panterrettigheder håndteres i praksis, når der sker inddragelse af fællesarealer i ejerlejligheder. For at undersøge håndteringen i praksis vil der i dette kapitel indgå konkrete sager, i form af ejerlejlighedssager fra landinspektørpraksis. Her vil der være fokus på at uddrage problemstillinger fra hver sag på baggrund af dialog med landinspektørerne, således det gøres klart, hvor problemerne ligger, og hvilke elementer der kan forbedres for at smidiggøre processen ved panthaverafkllaring. I kapitlet vil der være en gennemgang af fire sager, hvor hver sags gennemgang inddeles i følgende tre afsnit: *Sagsoplysninger*, *Håndtering af panterrettigheder* og *Problemstillinger*.

5.1 Sag 1

Denne sag omhandler inddragelse af et mindre fællesareal, som sker i forbindelse med sammenlægning af to ejerlejligheder. Sagen er stillet til rådighed af LIFA A/S Landinspektører. I bilag G på side 113 findes sagens relevante dokumenter i form af påtegningsskema og tinglysningsrids, og derudover findes også mailkorrespondance med landinspektøren vedrørende gennemgang af sagen.

Sagsoplysninger

I denne sag skal der foretages en sammenlægning af to ejerlejligheder, og i denne forbindelse ønsker rekvirenten at inddrage et 6 m² stort fællesareal. Sagen vedrører ejerlejlighedsejendommen beliggende Havneøen 8-11, 7100 Vejle, matr.nr. 34ba m.fl. Engene, Vejle Jorder, som består af 55 nyopførte ejerlejligheder fordelt i fire bygninger. Ejerlejlighedernes fordelingstal er fastsat på baggrund af det tinglyste areal for hver lejlighed, hvor nævneren er 9900, som er det samlede beboelsesareal af samtlige ejerlejligheder. Af figur 5.1 illustreres opbygningen af ejerforeningens 55 ejerlejligheder. Sammenlægningen vedrører ejerlejlighed nr. 28 og nr. 29, som jf. figur 5.1 er placeret på de øverste etager i bygning nr. 3. De to ejerlejligheder er beliggende på 5.-7. etage, og det fællesareal, der ønskes inddraget, er beliggende på 6. etage.



Figur 5.1 Illustration af opbygningen af ejerlejlighedsejendommen i sag 1.

Håndtering af panterettigheder

Da der er tale om et mindre areal på 6 m² i en stor ejerforening vil ændringen formentlig kunne gennemføres ved brug af en uskadelighedserklæring, idet værdiafståelsen skal fordeles ud på samtlige ejerlejligheder i ejerforeningen. Men da sagen vedrører nyopførte ejerlejligheder, som endnu ikke er tildelt en offentlig ejendomsværdi gennem den offentlige ejendomsvurdering, kan landinspektøren ikke påbegynde uskadelighedsberegninger fra sagens start. Da Tinglysningens vurdering tager udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering, er det nødvendigt, at der findes en vurdering for samtlige berørte ejerlejligheder [Tinglysningens retten, 2022, s. 12]. Derfor er landinspektøren nødt til at vente på vurderingen, forinden arbejdet med uskadelighedserklæringen kan fortsættes.

Ejerforeningen og grundejerforeningen har pant på henholdsvis 40.000 og 20.000 kr. i samtlige 55 ejerlejligheder. I forbindelse med sammenlægningen af ejerlejlighed nr. 28 og 29 skal der ske en relaksation for ejerforenings- og grundejerforeningspantet i ejerlejlighed nr. 29, således ejerforeningen og grundejerforeningen efterfølgende blot har pant for de oprindelige beløb på henholdsvis 40.000 og 20.000 kr. i ejerlejlighed nr. 29.

Jf. Tinglysningens vejledning om arealoverførsel og udstykning skal en uskadelighedsberegning tage udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering ved udvendige fællesarealer, mens der for indvendige fællesarealer kan tages udgangspunkt i en salgspris på markedsvilkår [Tinglysningens retten, 2022, s. 11-12]. Derfor tager der i denne sag ved uskadelighedsberegningerne udgangspunkt i den prisen for det afståede fællesareal, som aftales mellem ejerforeningen og rekvirenten. På et referat fra en

generalforsamling fremgår det, at det er aftalt, at det fællesejede adgangsareal på 6 m² sælges til ejerlejlighed nr. 28 for 50.000 kr. Et udklip af referatet ses i figur 5.2.

8. Aftale med Peter Thorsen vedrørende arealoverdragelse.
6m2 gangareal foran boligen er solgt til kr. 50.000 fra ejerforeningen til ejer

Figur 5.2 Udklip af referat fra generalforsamling, hvor der aftales at handle fællesarealet til 50.000 kr.

På baggrund af denne salgspris og den nye ejendomsvurdering beregnes der frem til, at inddragelsen af fællesarealet kan gennemføres på en uskadighedserklæring, da værdien af gangarealet holder sig indenfor værdigrænsen på 2 % og maksimalt 125.000 for hver enkelt ejerlejlighed. Fordelingstallet i ejerforeningen er bestemt ud fra det tinglyste areal for hver enkelt ejerlejlighed. Inddragelsen af fællesareal betyder, at fordelingstallet for samtlige ejerlejligheder ændres, således nævner ændres fra 9900 til 9906. Eftersom de 50.000 kr., som arealet handles til, skal fordeles ud på samtlige ejerlejligheder, kan der anvendes en uskadighedserklæring, da der er tale om en ubetydelig formindskelse af ejerlejlighedernes værdi, idet værdigrænsen overholdes.

Problemstillinger

Den væsentligste udfordring, som landinspektøren stødte på i denne sag i forbindelse med håndteringen af panterrettigheder, omhandlede den manglende ejendomsvurdering jf. bilag G. Denne problematik skyldes, at sagen vedrører forholdsvis nyopførte bygninger. I tilfælde af, at der ikke findes en ejendomsvurdering, skal der indhentes en vurdering fra vurderingsmyndigheden Vurderingsstyrelsen. Ved nyopførte bygninger, som ikke er vurderet, kan udfordringen forsinke sagen, hvilket netop gjorde sig gældende for denne sag. Som en konsekvens heraf bremses ejerlejlighedsændringen til der findes en offentlig vurdering af samtlige ejerlejligheder i ejendommen, hvilket kan have betydning for tidshorisonten af projektet og omkostninger.

Når der benyttes uskadighedserklæring for at inddrage fællesareal til en ejerlejlighed, tinglyses uskadighedserklæringen på hovedejendommens ejendomsblad i tingbogen [Veie, 2020, s. 188]. Dette sker, da samtlige ejerlejligheder i ejerforeningen berøres af ændringen. Anvendelsen af uskadighedserklæring medfører, at hele ejerforeningen er låst af den 5-årige karensregel, som hindrer, at der benyttes en uskadighedserklæring på de berørte ejerlejligheder de næste 5 år. Det betyder, at der er hele 54 ejerlejligheder, efter sammenlægningen, der er berørt af inddragelsen af de 6 m² fællesareal. Dette hindrer dermed de resterende ejerlejligheder i at udføre lignende ændringer under samme vilkår som uskadighedserklæringen. Hvis de resterende ejere ønsker lignende ændringer, er der to muligheder for at gennemføre ændringen og tinglysningen af denne. De skal enten vente 5 år på at benytte uskadighedserklæringen, hvorefter alle ejerlejligheder igen vil blive låst, eller de skal gennemføre

ændringerne uden at benytte en uskadelighedserklæring jf. bilag D. Hvis der vælges at gennemføre ændringerne uden en uskadelighedserklæring, kræves der panthaverhøring, hvilket vil resultere i at samtlige panthavere skal udarbejde påtegninger af pantet i lejlighederne. Dette vil løbe op i et urealistisk dyrt beløb, som ikke er proportionel med værdien af det areal, der ønskes inddraget. Derfor ses der i nogle ejerforeninger, at der hver femte år benyttes en uskadelighedserklæring for at gennemføre etapevis inddragelse af eksempelvis en nedlagt bagtrappe. Dog er der den mulighed, at der kan ske inddragelse af flere afgrænsede fællesarealer på én uskadelighedserklæring, så længe ændringerne tilsammen holder sig under værdigrænsen på 2 % og 125.000 kr. jf. bilag A.

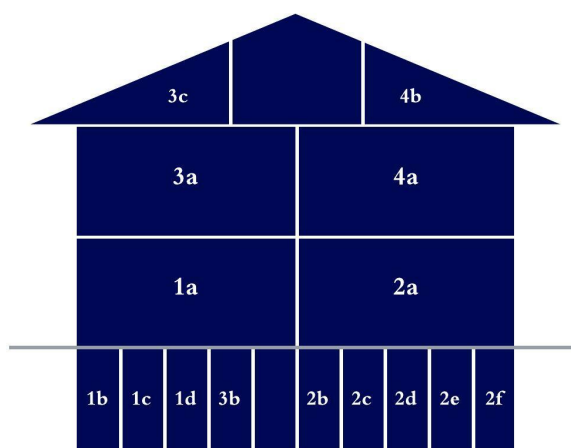
For den specifikke sag er der dog en udfordring vedrørende Tinglysningsrettens praksis omkring karensreglen. Ved anmeldelse af en uskadelighedserklæring tinglyses denne under adkomstfeltet på hovedejendommens ejendomsblad. Ved endelig registrering af ændringen flyttes den tinglyste uskadelighedserklæring til hovedejendommens noteringsfelt. På ejendomsbladet for hovedejendommen i indeværende sag, fremgår det ikke i noteringsfeltet, at der er anvendt uskadelighedserklæring på ejendommen. Denne manglende tinglysning af en uskadelighedserklæring er ifølge landinspektørerne set tidligere. I disse tilfælde er det interessant, hvordan Tinglysningsretten vil forholde sig til en ny erklæring indenfor en 5 års periode jf. bilag G.

5.2 Sag 2

I denne sag, som er modtaget fra Landinspektørfirmaet LE34 A/S, foretages en række ændringer, som vedrører et fællesejet loftsrums samt nogle særejede pulterrum i kælderetagen. Relevante sagsdokumenter i form af en ansøgning om uskadelighedserklæring med tilhørende uskadelighedsberegninger og tinglysningsrids samt svar fra Tinglysningsretten findes i bilag H. Sagen er drøftet med landinspektøren i bilag C.

Sagsoplysninger

Sagen indebærer, at en ejerlejlighedsejer ønsker at inddrage et fælles loftsrums samt en andel af en anden ejers særejede pulterrum i tagetagen. I forbindelse med disse ændringer ønskes der desuden kodificering af de faktiske forhold, da samtlige ejere i samme omgang ønsker at berigtige den faktiske fordeling af pulterrum i kælderetagen, som ikke passer med de registrerede tinglyste oplysninger. Ejerlejlighedsejendommen er beliggende Ved Skovgærdet 39, 3400 Hillerød, matr.nr. 1f0 Sandviggård, Hillerød Jorder og består af fire ejerlejligheder. De fire ejerlejligheder har samme fordelingstal, som er 25/100. Opbygningen af ejendommen er skitseret ved følgende figur 5.3, hvor de særejede pulterrum samt fællesareal i både kælder- og tagetage er illustreret.



Figur 5.3 Illustration af opbygningen af ejerlejlighedsejendommen i sag 2.

Ændringerne består af, at ejerlejlighed nr. 3 vil inddrage et fællesejet loftsrums på 7 m² samt en andel på 4 m² af pulterrum 4b tilhørende ejerlejlighed nr. 4. Berigtigelsen i kælderetagen vedrører pulterrummene 1b, 2d, 2e og 2f, som ejes af henholdsvis ejerlejlighed nr. 1 og 2. De reelle forhold består i, at ejerlejlighed nr. 4 benytter pulterrum 1b og 2f, mens ejerlejlighed nr. 3 benytter pulterrum 2d og 2e. Alle disse arealer overføres vederlagsfrit, og ejendommens fordelingstal fastfoldes.

Håndtering af panterrettigheder

Landinspektøren forsøger sig med uskadelighedsberegning af denne sag, da der blot er tale om en berigtigelse af de faktiske forhold. Af figur 5.4 fremgår landinspektørens beregninger, hvor de særejede arealer overføres på baggrund af den gennemsnitlige kvadratmeterpris for ejendommens særejede arealer, mens landinspektøren ansætter værdien af fællesarealet til 50 % af kvadratmeterprisen for de særejede arealer. Landinspektørens beregninger viser dog, at ændringerne ikke kan holde sig under værdigrænsen på 2 % efter de sædvanlige beregningsmetoder vedrørende relativ værdiafståelse jf. bilag C.

Ejerlejlighed nr.	Afstår fællesareal		Afstår særejet areal		Værdiændring	Ændring relativ værdi
	kvm	kr.	kvm	kr.	kr.	%
1	-1,75	-9765	-8	-44638	-54403	-5,7
2	-1,75	-9765	-21	-117176	-126941	-13,4
3	-1,75	-9765	0	0	-9765	-1,03
4	-1,75	-9765	-4	-22319	-32084	-2,7
	-7	-39060	-33	-184133	-223193	-22,8

Figur 5.4 Uskadelighedsberegninger på baggrund af de sædvanlige beregningsmetoder.

Derfor forsøger landinspektøren at foretage beregningerne på en alternativ måde, for at undersøge, om Tinglysningsretten vil godkende en anden beregningsmetode jf. bilag C. Eftersom ændringerne sker vederlagsfrit, skal der tages udgangspunkt

i den offentlige vurdering af de overførte arealer. Ansættelse af den offentlige ejendomsvurdering for parcel- og rækkehuse tager udgangspunkt i SKAT's vejledning H.A.2.2.4[Vurderingsstyrelsen, u. d.], mens ejendomsværdien for ejerlejligheder ansættes på efter de samme overordnede principper, som fremgår af denne vejledning. Af denne grund forsøger landinspektøren i denne sag at foretage uskadelighedsberegningerne på baggrund af denne vejledning, hvor vurderingsmetoden tager udgangspunkt i, at værdien skal vægtes efter arealtyper. Ifølge vejledningen skal uudnyttede tagetagearealer vægtes med 10 % af den gennemsnitlige kvadratmeterpris for ejendommen. Derfor tager landinspektøren udgangspunkt i denne vægtning for uskadelighedsberegningerne, da arealerne i sagen overføres vederlagsfrit og der er tale om denne type areal. Ved vægtningen af arealtyper ifølge SKAT's principper for ejendomsvurdering kan alle arealerne i sagen overføres ved brug af en uskadelighedserklæring, hvilket fremgår af beregningerne i bilag H. I anmeldelsen argumenterer landinspektøren for denne metode, som udover de overførte loftsrums desuden anvendes for pulterrummene i kælderen, da landinspektøren betragter værdien af disse analogt med værdien af ikke udnyttet tagetage jf. anmeldelsen i bilag H. Tinglysningsretten afviste uskadelighedserklæringen med henvisning til en kæresag¹, som det ses i bilag H. I kæresagen, som Tinglysningsretten henviser til, stadfæster Vestre Landsret Tinglysningsrettens afgørelse om, at der ikke er hjemmel til, at grundværdispecifikationerne i den offentlige ejendomsvurdering kan benyttes som grundlag for beregninger for brugen af en uskadeligheds- og ejererklæring.

Tinglysningsrettens afvisning viser dermed, at retten ikke vil godkende differentiering af arealtyper jf. bilag C. På baggrund af dette gøres det dermed klart, at sagen ikke vil kunne gennemføres med en uskadelighedserklæring. Derfor kan sagen kun gennemføres ved relaxsation.

Problemstillinger

Denne sag fremhæver den problematik, der knytter sig til forskellige opfattelser af ejendomsværdien og værdiansættelsen af denne. Disse forskellige opfattelser stammer fra Vurderingsstyrelsen, som foretager den offentlige ejendomsvurdering på baggrund af nogle bestemte principper, panthavere, som har pant i ejendomme, samt Tinglysningsretten, som vurderer på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering, om en uskadelighedserklæring kan benyttes. De forskellige opfattelser skyldes, at der ikke er en entydig definition af værdien af ejerlejligheder. Tinglysningsretten tillægger fællesarealet værdi i uskadelighedsvurderingen, da Tinglysningsretten forsøger at beskytte pantesikkerheden, men dette er i uoverensstemmelse med panthavers holdning, eftersom panthaver grundlæggende ikke anser fællesarealet for at have en væsentlig værdi jf. bilag C. Derfor kan det være vanskeligt at navigere i denne værdiansættelse af det afståede areal, når der skal foretages uskadelighedsberegninger.

¹V.L.K. af 21. januar 2022 i V.L. B-0416-21 (21/27198)

For denne sag er det desuden bemærket, at ejerlejlighed nr. 1, 2 og 3 jf. uskadelighedsberegningen i bilag H har samme offentlige ejendomsvurdering på trods af, at ejerlejlighederne differentierer i det tinglyste areal jf. figur 5.5. På baggrund af dette kan det antages, at den offentlige ejendomsvurdering af ejerlejlighederne er fastsat på baggrund af deres boligarealer, som desuden er den eneste arealtype, hvor der er en entydig værdisætning.

Ejerlejlighed nr.	1	2	3	4
Off. ejendomsvurdering	950.000 kr.	950.000 kr.	950.000 kr.	1.200.000 kr.
Boligareal (kvm)	79	79	79	109
Tinglyst areal (kvm)	112	122	136	125

Figur 5.5 Offentlig ejendomsvurdering af de fire ejerlejligheder hentet fra OIS.

For indeværende sag, hvor de enkelte ejerlejligheder også ejer nogle særejede loftsrums og pulterrum i kælderetagen, må det betyde, at de sekundære særejede rum er vurderet til 0 kr., og der for denne ejendom kun er taget udgangspunkt i boligarealet ved værdiansættelse af den offentlige ejendomsvurdering. Dette stemmer dog ikke overens med SKAT's vejledning, hvori det fastlægges, at arealerne af uudnyttet tagetage samt kælder skal inddrages i vurderingen med en vægtning på henholdsvis 10 og 40 % [Vurderingsstyrelsen, u. d.]. Vurderingsstyrelsen og Tinglysningsrettens forskellige opfattelser af værdiansættelse af arealer medfører dermed en ulighed, når der i uskadelighedsberegningen skal tages udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurderings gennemsnitlige kvadratmeterpris ved særejede arealer. Problemet opstår, når Tinglysningsretten kræver, at uskadelighedsberegningen for samtlige særejede arealer skal tage udgangspunkt i den gennemsnitlige kvadratmeterpris, mens Vurderingsstyrelsen efter principperne vægter disse 10 eller 40 % af den gennemsnitlige kvadratmeterpris jf. C. I sager som denne, hvor de sekundære særejede arealer antages at være vurderet til 0 kr., er denne problemstilling endnu tydeligere.

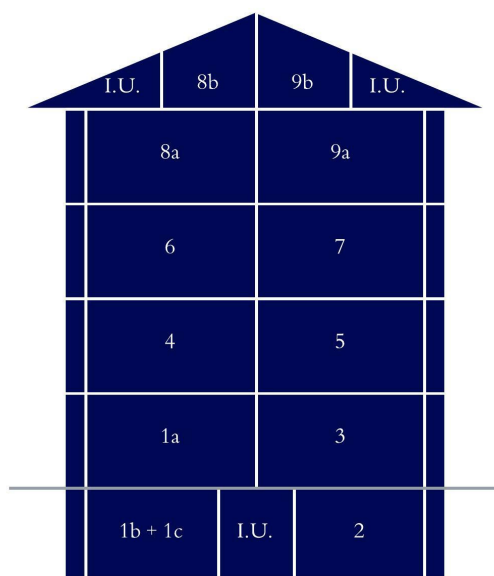
5.3 Sag 3

Sag 3 er stillet til rådighed af Landinspektørfirmaet LE34 A/S og viser problemstillinger vedrørende inddragelse af fællesarealer og afståelse af særeje til fælleseje netto-princippet herigennem. Ændringerne skete ved en ombygning i 2013, men berigtigelse af panteforholdene blev først afsluttet i 2020. Tilhørende sagsdokumentation, i form af ansøgning om uskadelighedserklæring, anmeldelse og fortegnelse, uskadelighedsberegninger samt tinglysningsrids, findes i bilag I. Desuden er sagen drøftet med landinspektøren gennem interviewet, som findes i bilag C.

Sagsoplysninger

Sagen omhandler en ombygning af ejerlejlighedsejendommen beliggende på Danmarks-gade 43, 9000 Aalborg, matr.nr. 804c Aalborg Bygrunde. Ejerlejlighedsejendommen

består af 9 ejerlejligheder fordelt fra kælderetage til 3. etage, hvilket ses af skitsen i figur 5.6. Derudover er der jf. figuren også en række fællesrum, der berøres i sagen, samt nogle ikke-udnyttede arealer (I.U.). Ombygningen sker med det formål at nedlægge kælderarealet i ejerlejlighed nr. 1 (rum 1b og 1c), således arealet kan benyttes som fundament for ejerlejlighed nr. 1, sammen nogle ikke-udnyttede arealer i kælderetagen, som skifter anvendelse fra restaurant til dagligvarebutik, således arealerne kan tilknyttes dagligvarebutikken i naboejendommen. Arealet af kælderen (1b + 1c), som nedlægges er på 403 m². Derudover sker der nedlæggelse af to fællesejede bagtrapper fra stueetagen til 3. etage, som illustreres ved de afgrænsede rum langs ydermuren jf. figur 5.6. Samtidig nedlægges en kældergang placeret ved rum 1b og 1c, mens to mindre fællesrum inddrages til ejerlejlighed nr. 2. Ejerlejlighed nr. 1 inddrager 17 m² fællesejet gårdareal og afstår samtidig 18 m² fra rum 1a, som overføres til fælleseje, hvilket sikrer direkte adgang til baggård og parkeringsplads. På ejendommens øverste etage sker der ændring af et særejet depotrum (9b), som ændrer anvendelse til beboelse, hvor der desuden sker inddragelse af et ikke udnyttet loftsareal, således ejerlejlighed nr. 9 kan etablere hems og tagterrasse i tagetagen, hvorfor der benyttes en byggeret til dette formål. Samtlige ændringer sker vederlagsfrit og uden ændring af fordelingstallet.



Figur 5.6 Illustration af opbygningen af ejerlejlighedsejendommen i sag 3.

De to bagtrapper og de resterende fællesarealer, som nedlægges, skal overføres til de nærmest liggende ejerlejligheder, da dette er en hensigtsmæssig løsning. Dette giver hver ejerlejlighed, som grænser op til bagtrapperne 8 m².

Håndtering af panterettigheder

Sagens forløb vedrørende håndtering af panterettigheder har været kompliceret, da det har været vanskeligt at få panteforholdene i orden. I 2012 blev byggetilladelsen til ombygningen til dagligvarebutik af ejerlejlighed nr. 1 givet og samtidig blev de resterende ændringer foretaget. I 2013 blev sagen første omgang forsøgt gennemført på en uskadelighedsattest. Tinglysningssretten gav dog afslag på ansøgningen om uskadelighedsattest, og derfor blev sagen henlagt. I 2017 blev sagen genoptaget, og forsøgt gennemført på en uskadelighedserklæring, men her afvises sagen igen. I 2020 genoptages sagen og gennemføres på en uskadelighedserklæring med udgangspunkt i den relative ændring i værdien af de afståede arealer for hver ejerlejlighed samt anvendelsen af nettoprincippet. Der kræves dog accept fra panthaver i ejerlejlighed nr. 1 til nedlæggelsen af kælderarealet på 403 m², før de ændrede arealer kunne berigtiges.

Uskadelighedsberegningerne tager udgangspunkt i nogle estimater for grundværdien og værdien af fællesarealer, eftersom sagen gennemføres vederlagsfrit. Den beregnede kvadratmeterpris for grundværdien er udregnes til 1.985 kr., men i stedet anvendes et estimat på 2.500 kr. pr. kvadratmeter for grundværdien, hvilket svarer til kvadratmeterværdien af en grund med byggeret i Aalborg midtby jf. uskadelighedsberegninger i bilag I. Desuden fastsætter landinspektøren kvadratmeterværdien af fællesarealet til halvdelen af den gennemsnitlige kvadratmeterværdi af de særejede arealer. Belægget for at benytte estimatet er, at sagen sker vederlagsfrit jf. bilag I. Disse estimater danner baggrund for, at sagen kan gennemføres på en uskadelighedserklæring, på betingelse af, at der relaxeres for arealet, som udgår af ejerlejlighed nr. 1.

Samlet set vil det sige, at sagen gennemføres ved brug af nettoprincippet. Nettoprincippet kan benyttes til at udregne den reelle afståelse af værdi af ejendomsværdien. Det vil sige, at det tab, som kan findes ved afståelse af fællesarealer eller særeje, skal modregnes den værdi, som ejerlejligheden modtager. Herefter kan den relative værdiændring udregnes, som så sammenholdes med værdigrænsen på 2 % og 125.000 kr. Jf. anmeldelsen i bilag I lægges der desuden vægt på, at ombygningen af ejerlejlighedsejendommen ikke vil forringe ejendomsværdien, men tværtimod gavne funktionaliteten og dermed ejendomsværdien.

Problemstillinger

Denne sag viser nogle centrale problemer ved vurderingen af uskadelighed herunder udeladelse af potentiel værdiforøgelse af ejerlejlighederne i uskadelighedsberegningen, benyttelsen af estimater for værdierne i uskadelighedsberegningen, da arealerne overføres vederlagsfrit, samt den manglende differentiering mellem arealtyperne af erhvervs- og boligarealer. Disse problematikker vil blive gennemgået i det følgende.

Ved ombygningen og inddragelse af bagtrapperne og andre fællesarealer har alle ejerlejligheder mistet en andel i ejendommens fællesarealer, men ejerlejlighederne har til gengæld modtaget 8 m² særejet areal hver fra disse arealer. Eftersom der i denne sag tages udgangspunkt i, at fællesarealet er vurderet til halvdelen af særejet, vil ejerlejlighederne derfor komme til at få en værdiforøgelse efter inddragelsen og ombygningen. Denne detalje er der ikke taget højde for i beregningen af uskadelighed. Der er ligeledes et ønske fra landinspektøren om, at Tinglysningsretten skal tage den potentielle værdiforøgelse ved omdannelsen fra restaurantlokaler til dagligvarebutik med i vurderingen, eftersom omdannelsen må være med til at skabe en værdiforøgelse af ejendommen jf. bilag C. For at kunne lave en fuldstændig vurdering af ændringerne i ejerlejlighedsændringer, savnes det, at der ses på hele sagsforløbet samt konsekvenserne og effekten af ændringerne. Heraf vil ejerlejlighederne få en værdiforøgelse af at modtage mere særejet areal.

I landinspektørens uskadelighedsberegninger anvendes estimerer for kvadratmeterværdien for fællesareal og grundværdien. Landinspektøren estimerer fællesarealets værdi til halvdelen af kvadratmeterværdien af særejet areal jf. beregningerne i bilag I. Dette estimat benyttes, da ombygningen og berigtigelsen af arealerne sker vederlagsfrit. Ved inddragelse af indvendige fællesarealer skal der tages udgangspunkt i købesummen af værdien på markedsvilkår [Tinglysningsretten, 2022, s. 11-12]. For at benytte en værdi til uskadelighedsberegning tages derfor udgangspunkt i estimatet for fællesarealets værdi.

I uskadelighedserklæringen differentieres der ikke mellem værdien af boligarealer og erhvervsarealer, men der benyttes et gennemsnit af alle værdierne til at beregne den gennemsnitlige kvadratmeterværdi af særejet areal, uafhængigt af fordelingen af hver arealtype. Ved at benytte denne metode, benyttes der en høj kvadratmeterværdi til at vurdere erhvervslokalerne 1b og 1c, som nedlægges. Ejerlejlighed nr. 1 mister dermed ca. 1/3 af det særejede areal, men mister over halvdelen af ejendomsværdien ved uskadelighedsberegningen. Derfor kunne der potentielt forekomme en situation, i tilfælde af, at ejerlejlighed nr. 1 afstod 2/3 af sit areal, hvor ejerlejlighedens værdiafståelse ville beregnes til at være 100 % ud fra uskadelighedsberegning, mens ejerlejligheden stadig ville have et areal på 400 m². Denne brug af gennemsnittet er derfor ikke hensigtsmæssig, da der ikke tages forbehold for de forskellige arealtyper og de tilhørende forskellige værdier.

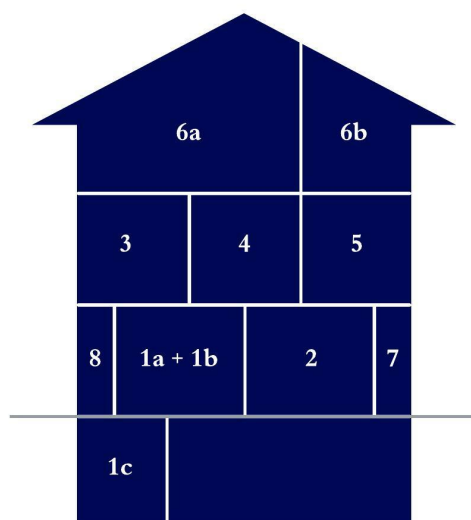
5.4 Sag 4

Sag nr. 4 omhandler ikke inddragelse af fællesareal, men er relevant at inddrage, da principperne for uskadelighedserklæring ved en ejerlejlighedsejendom gør sig gældende for sagen, da sagen vedrører ændring af fordelingstal. Derfor lægger denne sag op til centrale diskussioner omkring den gældende praksis. Sagen er modtaget fra LIFA A/S

Landinspektører. Tilhørende sagsdokumentation i form af uskadelighedsberegning findes i bilag J på side 133.

Sagsoplysninger

Sagen omhandler kodificering af de faktiske forhold, da fordelingstallet i ejerlejlighedsejendommen skal berigtiges. Dette sker efter en ejerlejlighed har inddraget et særejet pulterrum som beboelse i 2021. Ejendommen er beliggende Arnakvænge 2, 8270 Højbjerg, matr.nr. 1b Skåde By, Skåde med et grundareal på 13088 m², og består af 8 ejerlejligheder. Opbygningen af ejendommen fremgår af følgende figur 5.7, hvor det nævnte pulterrum, som tilhører ejerlejlighed nr. 6, fremgår som 6b og findes i bygningens øverste etage. Sagens gennemgang drøftes desuden gennem interview i bilag A.



Figur 5.7 Illustration af opbygningen af ejerlejlighedsejendommen i sag 4.

Landinspektøren kontaktes, eftersom de resterende ejere i ejerforeningen ønsker at få fordelingstallet ændret, således der sker en retmæssig fordeling af ejerforeningens udgifter. Det oprindelige fordelingstal er fastsat efter beboelsesarealet for hver ejerlejlighed, bortset fra ejerlejlighed nr. 7 og 8, som er garager. Et udsnit af den tinglyste fortegnelse samt angivelse af fordelingstal fremgår af figur 5.8.

Anmeldelse og fortegnelse over ejerlejligheder.

Undertegnede ejer, af ejendommen matr. nr. 1b Skåde by og sogn, beliggende Arnakvænget 2, 8270 Højbjerg, Sønderjyske Aps., Århus, erklærer herved at ejendommen jfr. lovbekendtgørelse af 12. marts 1976 om ejerlejligheder er en ejerlejlighedsejendom.

Den på ejendommen opførte 3-etagers ejendom med kælder opdeles i 8 ejerlejligheder, således som det fremgår af følgende fortegnelse og vedlagte attesterede kort.

Nr.	beliggenhed	benyttelse	areal m ²	fordelings- tal
1	Arnakvænget 2, ST.TV.	beboelse (a)	102	
	ST.TV.	beboelse (b)	51	
	kælder	kælderrum (c)	30	19 ✓
2	Arnakvænget 2, ST.TH.	beboelse	169	20 ✓
3	Arnakvænget 2, 1.TV.	beboelse	103	12 ✓
4	Arnakvænget 2, 1.MF.	beboelse	104	12 ✓
5	Arnakvænget 2, 1.TH.	beboelse	144	18 ✓
6	Arnakvænget 2, 2.	beboelse (a)	138	
		pulterrum (b)	99	17
7	Arnakvænget 2,	garage	34	1 ↓
8	Arnakvænget 2,	garage	23	1 ✓
			997	100

Fællesrum: trappeopgange
kælder med undtagelse af
lejlighed nr. 1c

Figur 5.8 Udsnit af anmeldelse og fortegnelse over ejerlejlighedsejendommen i sag 4.

Håndtering af panterrettigheder

Ifølge Tinglysningsrettens vejledning *Arealoverførsel og udstykning* kan uskadelighedserklæringen benyttes ved ændring af fordelingstal i en ejerlejlighedsejendom [Tinglysningsretten, 2022, s. 6]. Ved ændring af fordelingstallet er målet med uskadelighedsberegningerne at beregne, hvor meget andelen i fællesarealet for hver ejerlejlighed ændres, og hvor stor en værdimæssig betydning dette får for hver ejerlejlighed. Beregningerne viser dog, at værdigrænsen på 2 % af den offentlige ejendomsvurdering overstiges for samtlige ejerlejligheder. Denne overskridelse skyldes, at ejerlejlighedsbygningen er beliggende på en relativ stor grund (13088 m², heraf 9184 m² vej), hvilket betyder, at grunden har en tilsvarende høj værdi på 7.686.200 kr., som er fordelt på ejerlejlighederne efter fordelingstallet. Grunden indgår i ejendommens fællesareal, og da hovedejendommen er vurderet til 0 kr., indgår værdien af grunden i ejendomsværdien for de enkelte ejerlejligheder fordelt efter fordelingstallet jf. ejendomsvurderingsloven² § 21. Dette medfører derfor, at ejerlejlighederne får en tilsvarende høj ejendomsværdi. Det vil sige, at det ikke er værdien af bygningen og de enkelte ejerlejligheder, der medfører problemer, men grundværdien er det udslagsgivende element i beregningerne. Da der er tale om en væsentlig forskydning af ejerforholdet og dermed en betydelig ændring af fordelingstallet, ændres andelen i ejendommens fællesareal tilsvarende jf. bilag A. Netop derfor har ændringen en så stor værdimæssig påvirkning på de resterende ejerlejligheder, hvorfor værdigrænsen for uskadelighedserklæringen overskrides. Derfor kan uskadelighedserklæringen ikke benyttes, hvilket betyder, at relaksation er nødvendig for at gennemføre ændringen.

Da der kræves relaksation for gennemførelse af sagen, skal der foretages panthaverhøring for ejerlejlighederne. Denne proces kræver påtegning af pantet fra panthave-

²LBK nr 1449 af 01/10/2020

re, hvilket udgør et gebyr på 4.000-5.000 kr. pr. lejlighed jf. bilag A. Alle disse gebyrer og afgifter får sagsomkostningerne til at løbe op på et beløb, hvor det ikke kan betale sig at gennemføre sagen for rekvirenten, og derfor bliver sagen henlagt. Ved denne sag sker der ikke en fysisk ændring mellem ejerlejlighederne i ejerforeningen, men kun en ændring i anvendelsen af et særejet pulterrum. Fordelingstallet skal derfor ændres, da dette er fastlagt ud fra beboelsesarealet, hvilket medfører, at ejerforholdet forskydes. Derfor vedrører denne sag kun en formel ændring. Ejerforeningen vælger derfor at gå uden om tinglysningen og løser problemet ved at lave en utinglyst vedtægt i ejerforeningen omkring fordelingen af fællesudgifter. Gennem vedtægten bestemmes det, at ejerlejlighed nr. 6 skal betale en større andel af fællesudgifterne jf. bilag A.

Efterfølgende er der dog opstået en konflikt i ejerforeningen. Derfor er sagen genoptaget, da ejerforeningen har besluttet, at ændringen af fordelingstallet skal tinglyses. Dette betyder, at processen omkring panthaverhøring skal igangsættes, og dertil kommer rekvirenten til at betale højere sagsomkostninger, for at få sagen gennemført og ændringen tinglyst jf. bilag A.

Problemstillinger

Denne sag fremhæver, hvor højt værdien af fællesareal vægtes. Den store grund betyder, at der er en stor andel fællesareal, der fordeles mellem ejerlejlighederne. Ved et ændret fordelingstal, skal fordelingen af fællesarealer ske på ny. Her viser det sig, at det netop er grunden, og ikke bygningen, der er skyld i, at 2 % grænsen overskrides. Grunden vedrører de udvendige fællesarealer, og skal derfor ifølge Tinglysningsrettens vejledning vurderes ud fra den enkelte ejerlejligheds andel af grundarealets seneste offentlige ejendomsvurdering [Tinglysningsretten, 2022, s. 11]. Derfor er problemet ved sagen, at der er meget værdi i ejerlejlighederne gennem andelen af værdien i grunden jf. bilag A. Problemet ville formentlig ikke opstå, hvis der var tale om en mindre grund. Som tidligere nævnt, vil panthaver ofte vægte fællesarealet lavt i vurderingen af ejerlejlighedsejendom, da fællesarealerne typisk ikke værdiansættes. Men hvis der er tale om gode udendørsarealer, vil dette formentlig have en positiv effekt på værdiansættelsen [Leerbæk og Youden, 2021, s. XXXII]. Så det, at Tinglysningsretten praksis omkring uskedelighedserklæringer tager udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering, er i nogen grad uproportionelt med panthavers syn på værdiansættelse. Hvis det ovenikøbet gælder, at den offentlige ejendomsvurdering er skæv i forhold til de faktiske forhold, har det ingen betydning for Tinglysningsrettens praksis, men det kan have stor betydning for anvendelsen af uskedelighedserklæring A.

Derudover er sagen et godt eksempel på problematikken vedrørende utinglyste aftaler. Utinglyste aftaler kan være konsekvensen, hvis uskedelighedserklæring ikke kan benyttes til at gennemføre de påtænkte ændringer. Jf. tinglysningslovens § 1 skal rettigheder over fast ejendom skal tinglyses, for at få gyldighed mod aftaler om

ejendommen og mod retsforfølgning. Tinglysningen sikrer desuden, at rettigheden er offentligt tilgængelig, således tredjepart kan orientere sig om rettigheden. Ved utinglyste rettigheder risikeres det, at rettigheden ekstingveres, hvis andre rettighedshavere får en modstridende rettighed tinglyst [Mortensen, 2007, s. 24-25]. Som det fremgik af indeværende sag, kan utinglyste rettigheder føre til uenighed og konflikter. For en sag som denne, vil det typisk gøre sig gældende, hvis der er tale om en ny køber, der ikke er indforstået med den interne aftale, der er i ejerforeningen. For at gøre aftaler mest gennemskuelige er det vigtigt at tinglyse dem, hvilket indeværende sag formentlig også ender med.

Udover utinglyste aftaler, som præsenteres i denne sag, er utinglyste ejendomsændringer også en konsekvens af afviste uskadelighedserklæringer. I mange sager vil omkostningerne for at gennemføre tinglysningen af en påtænkt ændring være langt højere end værdien af det areal, der overføres. Gennemføres ændringerne uden tinglysning, vil dette medføre ufuldstændige og utroværdige registre. Dette vil eksempelvis betyde et skævt beskatningsgrundlag, da det registrerede boligareal i BBR ikke stemmer overens med det faktiske. At en ændring kan tvinge ejerne til en sådan løsning, er et billede på, at regelsættet for ejerlejligheder ikke er passende.

5.5 Opsamling

Undersøgelsen af de fire sager viser, hvordan udfordringerne ved håndteringen af panterrettigheder udspiller sig i praksis. Ud fra sagerne, som er stillet til rådighed af Landinspektørfirmaet LE34 A/S og LIFA A/S Landinspektører, er det tydeligt at se, at der er forskel på, hvordan sagerne håndteres. Dette gælder særligt, hvordan værdien af fællesarealer fastsættes, samt hvordan uskadelighedsberegningerne foretages.

Samlet set er sagerne et billede på, at det er uhensigtsmæssigt, at regelsættet for uskadelighedserklæringen anvendes analogt på ejerlejlighedsejendomme. Dette ses blandt andet ved den 5-årige karenperiode, som i nogle tilfælde kan få store konsekvenser for en ejerforening, da reglen kan forbyde et stort antal ejerlejligheder at anvende uskadelighedserklæring i en periode på 5 år. Den uhensigtsmæssige anvendelse af uskadelighedserklæring i en ejerlejlighedsejendom bunder dybest set i, at panthaver har pant i fællesarealet i en ejerlejlighedsejendom. Dette skyldes den grundlæggende forskel, der er på jordstykker og ejerlejligheder, idet jordstykker blot består af særejeendom, mens en ejerlejlighed ses som koblingen af sær- og fællesejeendom.

Sagerne viser dermed en mangel på fast praksis og faste retningslinjer for anvendelsen af uskadelighedserklæring i en ejerlejlighedsejendom. Det kan dog argumenteres for, at det er vanskeligt at fastlægge et fast regelsæt, når ejerlejlighedssager kan være meget komplekse på grund af opbygningen af en ejerlejlighedsejendom. Der bør dog kunne skabes enighed om et fast grundlag for det skøn, som Tinglysningsrettens vurdering hviler på.

6 | Identificering af problemstillinger

I dette kapitel vil der på baggrund af analyserne i de tre forgange kapitler ske en identificering af de problemstillinger, som er til stede ved håndteringen af panterettigheder ved inddragelse af fællesarealer i ejerlejlighedsejendomme. Disse problemstillinger skyldes forskellige årsager og vedrører forskellige parametre indenfor det overordnede problemfelt. Parametrene har indflydelse på processen med panthaverafklaring, og identificeringen af problemstillinger vil bidrage til at se på, hvordan parametrene kan justeres for at smidiggøre processen omkring håndteringen af panterettigheder. I det følgende listes de problemstillinger, som identificeres ud fra de tre forgange analyser.

Kapitel 3 - Processen ved panthaverhøring

- Der er en del usikkerheder knyttet til processen vedrørende inddragelse af fællesarealer i ejerlejligheder, som medfører, at det kan være svært på forhånd at vurdere, hvorvidt der kan benyttes uskadelighedserklæring i en sag. Dette kan have stor betydning for omkostninger og tidsforbruget af en sag.
- I tilfælde af, at der ikke kan benyttes en uskadelighedserklæring, skal der relaxeres, hvilket kræver panthaverhøring og påtegning af pant. Udarbejdelsen af påtegningen kræves der et gebyr for hos panthaver, hvilket kan gøre en sag uproportionelt dyr og omfangsrig i forhold til sagens faktiske ændring. Desuden skal der også betales tinglysningsafgift, når påtegning skal tinglyses, hvilket tillægges ud over gebyret til panthaver.
- Panthavere tillægger ikke fællesarealet en væsentlig værdi, da panthaver oftest tager udgangspunkt i værdien af boligarealet ved værdiansættelse af en bolig med henblik på belåning. Ifølge panthavers vurderingsmetode vurderes boligens værdi ud fra referenceejendomme, hvilket betyder, at der tages udgangspunkt i lignende boliger for at beregne en kvadratmeterpris.

Kapitel 4 - Uskadelighedserklæringen

- Når der anvendes en uskadelighedserklæring udløses den 5-årige karensregel. Karensreglen bevirker, at der ikke kan benyttes en uskadelighedserklæring på den afgivende ejendom de næste fem år. Uskadelighedserklæringen tinglyses på den afgivende ejendom. I tilfælde, hvor der benyttes en uskadelighedserklæring ved inddragelse af fællesareal på en ejerlejlighedsejendom, tinglyses

uskadelighedserklæringen på hovedejendommen, idet denne afspejler ejendommens fælles bestanddele, som samtlige ejerlejligheder har andel i efter fordelingstallet. Dermed berøres samtlige ejerlejligheder af en tinglyst uskadelighedserklæring, hvorfor ejerlejlighederne forhindres i at anvende en ny uskadelighedserklæring de næste 5 år.

- I 1926 blev tinglysningsloven vedtaget, hvorved anvendelsen af uskadelighedsattesten på jordstykker blev indført. Ejerlejlighedsbegrebet introduceredes først i 1966 ved den første ejerlejlighedslov. Eftersom der ikke er fastlagt særskilte regler gennem lovgivningen vedrørende ændring af ejerlejligheder, er reglerne vedrørende brugen af uskadelighedserklæring for jordstykker anvendt analogt på ejerlejlighedsejendomme. Dette virker uhensigtsmæssigt, eftersom der er væsentlige forskelle i ejerforholdene for henholdsvis jordstykker og ejerlejligheder, eftersom jordstykker består af særejede arealer, og ejerlejligheder består af både særejede og fællesejede arealer.
- Fra 2009 til 2018 lå kompetencen for udstedelse af uskadelighedsattest ved jordstykker hos Geodatastyrelsen, og her oplevedes det fra landinspektørens side, at det var muligt overfor Geodatastyrelsen at argumentere for benyttelsen af uskadelighedsattest og indgå dialog omkring dispensationsmuligheder, hvorimod Tinglysningsrettens praksis er præget af, at rettens tolkning af lovgivning er mere rigid. Tinglysningsretten overtog ansvaret fra Geodatastyrelsen i 2018.

Kapitel 5 - Håndtering af panterrettigheder i praksis

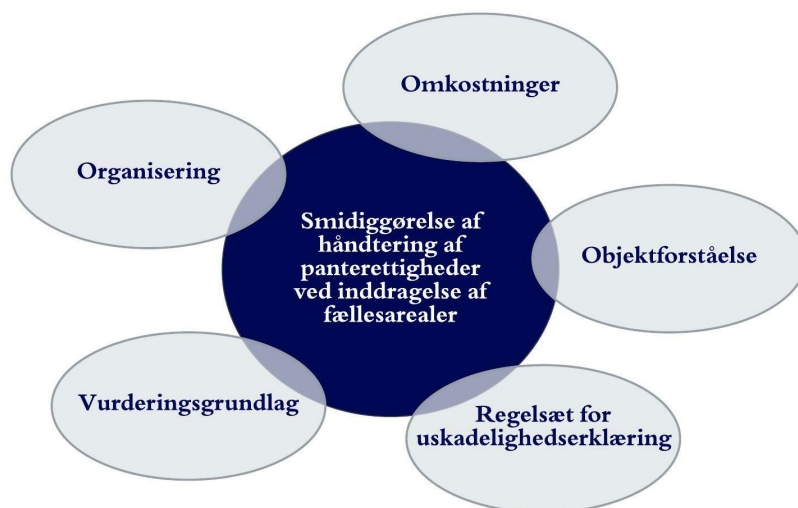
- Ved uskadelighedsberegning er der ikke en fast praksis for ansættelsen af værdien af fællesarealer, når de overføres vederlagsfrit. Når inddragelsen af fællesarealer sker vederlagsfrit, kan der ansættes en værdi af fællesarealet på eget skøn. Det ses tydeligt ved håndteringen af de undersøgte sager, hvor der i to forskellige sager benyttes henholdsvis en værdi, der svarer til 100 % af værdien af særejet areal, og en værdi, der svarer til 50 % af værdien af særejet areal. Dette kan give store udsving i, hvilke sager der kan gennemføres ved en uskadelighedserklæring, når der er stor forskel på ansættelsen af værdien af fællesarealer i praksis.
- Ved nogle sager er det simpelt at benytte en uskadelighedserklæring. Især ved store ejerlejlighedsejendomme er det nemmere at overholde uskadelighedsgrænsen på 2 % og 125.000 kr., eftersom den afståede værdi af fællesarealet skal fordeles ud på ejendommens ejerlejligheder efter fordelingstallet. I sag 1, som vedrører en ejerlejlighedsejendom med 55 ejerlejligheder, overføres et 6 m² adgangsareal til en aftalt pris på 50.000 kr. i vederlag. Værdien af vederlaget fordeles derefter ud på samtlige ejerlejligheder, hvilket gør det nemt at overholde værdigrænsen for uskadelighed. De berørte ejerlejlighede-

der låses dog herefter i fem år grundet karensreglen, på trods af, at det er en relativ lille ændring både i værdi- og arealafståelse. I tilfælde af, at en anden ejerlejlighed vil lave lignende ændring, skal der enten relaxeres, hvilket bliver relativt dyrt, ellers må ejeren vente fem år på at kunne benytte uskadelighedserklæring.

- Gennem undersøgelse af de forskellige sager og afholdte interviews er det tydeligt, at der ikke sker den samme værdiansættelse af fællesarealer mellem panthaverne, Vurderingsstyrelsen og Tinglysningsretten. Dette har grundlag i, at vurderinger har forskellige formål, hvor panthavers vurdering er til belåningsformål og Vurderingsstyrelsens ansættelse af den offentlige ejendomsvurdering har et beskatningsformål. Jf. SKAT's vejledning H.A.4.2.2. vedrørende ansættelse af ejendomsværdi skal der i vurderingsmetoden indgå referenceejendomme og vægtning af grundværdispecifikationer. Panthaver ser typisk bort fra den offentlige ejendomsvurdering, men værdiansætter typisk en ejendom på baggrund af referenceejendomme, og anser samtidig ikke fællesarealer for at have en væsentlig værdi. Tinglysningsretten tager i vurderingen af uskadelighed udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering, men ikke de principper vedrørende grundværdispecifikationer, der ligger til grund for denne, hvorfor eksempelvis særejede pulter- og loftsrum vægtes på lige fod med værdien for boligarealet. Og til forskel fra panthaver, vurderer Tinglysningsretten, at fællesarealet har en værdi, men der er ikke fastsat klare regler for ansættelsen af denne værdi. Alle disse uoverensstemmelser giver en skævvridning, når der ikke arbejdes med mere entydige værdiansættelsesmetoder på tværs af institutioner.
- I uskadelighedsberegning tages der ikke udgangspunkt i den potentielle værdiforøgelse, som en ejendomsændring kan medføre. Det gøres der ikke, da Tinglysningsretten kun tager udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering ved inddragelse og flytning af arealer, hvor virkeligheden ofte er, at der sker en øget funktionalitet eller en mere hensigtsmæssig udnyttelse af arealer, som er med til at øge funktionaliteten i hele ejerlejlighedsejendommen, hvilket kan øge ejendommens værdi og dermed også pantesikkerheden.
- Sag 3 viser tydeligt, hvilke udfordringer der kan forekomme ved ikke at differentiere mellem arealtyper. I sag 3 udregnes der en gennemsnitlig kvadratmeterpris for henholdsvis grundværdien, værdien af særejet areal og værdien af fællesareal. Men ved udregningen af kvadratmeterprisen for særejet areal differentieres der ikke mellem anvendelsen af arealerne, hvor ejerlejlighederne i den pågældende sag både vedrørte erhverv og beboelse. Dette giver et skævt indtryk af den gennemsnitlige kvadratmeterværdi, eftersom det er en stor andel af erhvervsarealet, som udgår af ejendommen. Ved beregningen udgår ca. 1/3 af arealet af ejerlejlighed 1, men ejerlejligheden

mister ca. 50 % af ejerlejlighedens værdi ved uskedelighedsberegningen. I et tænkt tilfælde, hvor ejerlejlighed 1 nedlægger $\frac{2}{3}$ af arealet ville ejerlejligheden miste ca. 100 % af ejendomsværdien, på trods af stadig at have $\frac{1}{3}$ af arealet tilbage. Dette viser, at der kan opstå skævvridninger ved ikke at differentiere mellem forskellige anvendelsesformål.

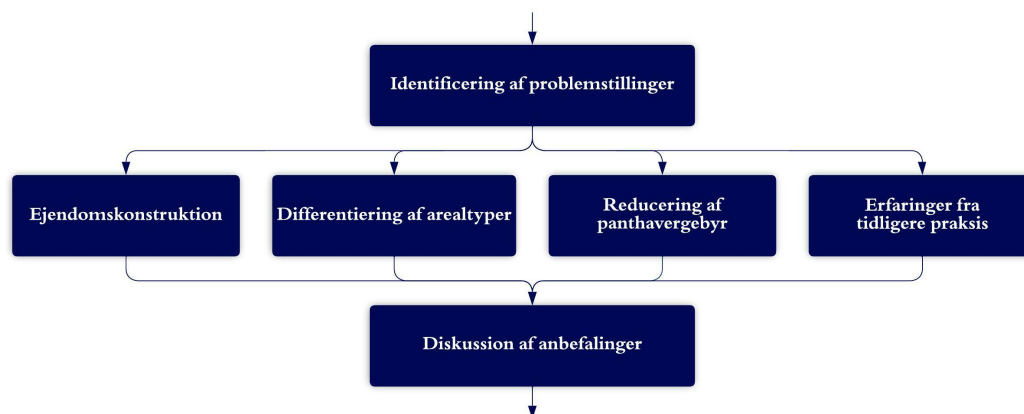
For at undersøge, hvordan nogle af de identificerede problemstillinger kan afhjælpes, ses der på en række parametre, der tilsammen danner baggrund for det overordnede problemfelt vedrørende håndtering af panterrettigheder i fællesarealer. Parametrene omhandler *Omkostninger*, *Objektforståelse*, *Organisering*, *Regelsæt for uskedelighedserklæring* og *Vurderingsgrundlag*, og det vurderes, at det er disse, der kan justeres for at smidiggøre processen. Disse parametre dækker tilsammen den del af problemfeltet, som er fundet muligt at justere, og som kan afhjælpe en del af de identificerede problemstillinger. Parametrene fremgår af figur 6.1, hvor hver parameter anses som en del af det overordnede problemfelt.



Figur 6.1 Illustration af nogle af de parametre, der har indflydelse på problemfeltet.

På baggrund af parametrene, som præsenteres i figur 6.1, og gennem dialog med landinspektører, udarbejdes der løsningsforslag, der kan implementeres som konkrete tiltag for at ændre den praksis, der i dag er på området. Disse idéer støttes dermed op af landinspektørernes ønsker for ændringer af praksis, hvilket er drøftet i de afholdte interviews jf. bilag A-D. Dermed kan løsningsforslagene ses som et billede på, hvordan landinspektørbranchen ser, at processen vedrørende panthaverafkøling kan forbedres. Forslagene dækker fire konkrete løsninger, der hver især knytter sig til nogle af de opstillede parametre jf. figur 6.1. Følgende figur 6.2, som er en udbygning af det tidligere præsenterede strukturdiagram på side 7, illustrerer,

hvilke løsningsforslag der vil arbejdes videre med i separate kapitler. De fire kapitler, der dækker løsningsforslagene, vil struktureres ens, således de indeholder afsnittene *Baggrund*, *Løsning* og *Effekt*. De fire løsningsforslag vil efterfølgende diskuteres med henblik på at sammenfatte en række anbefalinger til den fremtidige håndtering af panterettigheder.



Figur 6.2 Struktur for behandling af løsningsforslag.

7 | Ejendomskonstruktion

Det første løsningsforslag beskæftiger sig med parametrene *Objektforståelse* og *Om-kostninger*, og tager udgangspunkt i princippet om at ændre på opbygningen og ejerforholdet i ejerlejlighedsejendomme med det formål at fjerne behovet for panthaverafklaring ved relaxsation ved inddragelse af indvendige fællesarealer.

Baggrund

Baggrunden for denne løsning dannes ud fra definitionen af en ejerlejlighed, som jf. ejerlejlighedsloven § 3 består af koblingen mellem fælleseje og særeje [Blok, 1995, s. 21-22]. Definitionen af en ejerlejlighed betyder, at det ofte er en vanskelig proces at relaxsere, når der indgår fællesarealer i ejerlejlighedsændringen, eftersom alle ejerlejlighederne i ejendommen har andel heri. Dermed skal samtlige panthavere i ejendommen høres, hvilket kan blive en relativ lang og dyr proces. Desuden opfattes dette som ren formalia fra panthavers side, eftersom panthaver ikke tillægger fællesarealer nogen betydelig værdi og som udgangspunkt kun anser at pantsikkerheden omfatter boligarealet jf. bilag F.

Hovedejendommen og hver enkelt ejerlejlighed registreres i tingbogen med sit eget ejendomsblad. Ejerlejlighedsbladene indeholder adkomst-, hæftelses- og servitutforhold for hver enkelt ejerlejlighed, mens hovedejendommen typisk ikke er noteret med hæftelser og har en ejendomsvurdering på 0 kr., idet værdien af grunden er fordelt på ejerlejlighederne efter fordelingstal. Der noteres desuden eventuelle uskadighedserklæringer, som er benyttet på fællesareal, på hovedejendommens notering, når en sag er gennemført med en uskadighedserklæring. Derudover er der også tinglyst servitutter på hovedejendommen. Men der ligger et potentiale i hovedejendommens ejendomsblad i tingbogen, som overvejende fungerer som en skal, der indeholder begrænset mængde af information vedrørende adkomst, hæftelser og servitutter.

Gennem PLF's Ejerlejlighedsudvalg er der arbejdet med idéen om at ændre forståelsen af ejendomsbegrebet for ejerlejligheder med henblik på blandt andet at forenkle processen omkring relaxsation og tinglysning af rettigheder [Praktiserende Landinspektørers Forening, 2013]. Denne idé danner baggrund for indeværende løsningsforslag. PLF's forslag om ændring af ejendomsbegrebet er desuden diskuteret gennem interview med landinspektør Thomas Skouenborg, medlem af PLF's Tinglysningsudvalg (se bilag A).

Løsning

Dette løsningsforslag indebærer en ændring af forståelsen og registreringen af ejerforholdene i en ejerlejlighedsejendom, således indvendige og udvendige fællesarealer ejes af ejerforeningen. Dermed vil de enkelte ejerlejligheder blot bestå af særejendom. Denne løsning knytter sig derfor til en ny objektforståelse af en ejerlejlighedsejendom og dermed en ny ejendomstype. Hovedejendommen, som ejes i fællesskab af samtlige ejerlejligheder, vil få en større betydning, da denne løsning indebærer, at alle fællesarealer registreres under hovedejendommens ejendomsblad i tingbogen.

For ejerlejligheder ansættes der i dag en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi. Ejendomsværdien knyttes til den enkelte ejerlejlighed, mens grundens værdi, som vedrører de udvendige fællesarealer, fordeles på ejerlejlighederne efter fordelingstallet, da der skal betales ejendomsskat heraf. Grunden har i dag en vurdering på 0 kr. gennem den offentlige ejendomsvurdering, da værdien af grunden er fordelt på ejerlejlighederne. Dette betyder, at der fastsættes en ejendomsvurdering for den enkelte ejerlejlighed samt en særskilt vurdering af udvendige fællesarealer, der gælder grunden, men der fastsættes ikke en særskilt værdi for fællesarealer i bygningen. Med forslaget vil princippet om hovedejendommens værdi videreføres, således hovedejendommen, der vil bestå af samtlige fællesarealer, vurderes til 0 kr., mens værdien af fællesarealet indgår i de enkelte ejerlejligheder. Værdien af fællesarealet vil overvejende vedrøre grundens værdien, da værdien af det indvendige fællesareal ifølge panthaver ikke har væsentlig betydning, hvorfor det kan være vanskeligt at fastsætte en nøjagtig værdi for indvendige fællesareal.

Forslaget vil naturligvis ændre på forståelsen af fordelingstallet, da dette blandt andet fastlægger den enkelte ejerlejligheds andel af fællesarealet. Med forslaget vil fordelingstallet stadig benyttes, men blot til fordeling af fællesudgifter og stemmeret ved generalformaling i ejerforeningen.

Formålet med løsningen er at forenkle relaxationsprocessen ved inddragelse af fællesareal, således samtlige panthavere i ejerlejlighedsejendommen ikke skal inddrages ved pantnaveropgør. Ved pantsætning af en ejerlejlighed accepterer pantnaver, at det kun er selve ejerlejligheden, som pantet dækker. Derfor vil man primært skulle tage hensyn til pantehæftelser ved fraskillelse af et ejerlejlighedsareal, og dermed ikke ved fraskillelse af fællesareal. Med forslaget vil bestyrelsen i ejerforeningen få bemyndigelse til at indgå aftaler om salg af fællesareal, hvilket sker på baggrund af drøftelser på generalforsamlinger. [Praktiserende Landinspektørers Forening, 2013, s. 5-6]

Effekt

Løsningen vil afhjælpe problematikken ved relaxationsprocessen, da denne ikke vil skulle gennemføres ved salg af fællesareal, idet der ikke er optaget pant heri. Dermed vil der blot være tale om en salgsaftale mellem ejerforeningen og den pågældende ejerlejlighed, der ønsker at inddrage en del af fællesarealet. Ved en ændring af objektforståelsen for en ejerlejlighedsejendom vil processen omkring indhentelse af samtykke være mindre tidskrævende, da processen ikke vedrører et stort antal panthavere, men blot ejerforeningen. Dermed vil løsningen spare rekvirenten for relativt store omkostninger i forbindelse med påtegningsgebyrer til panthavere. Dermed vil løsningen betyde, at en ejerlejlighedsændring, som vedrører fællesareal, vil kunne gennemføres væsentligt billigere og hurtigere, end tilfældet er i dag. Dette betyder, at der vil være et større incitament for at tinglyse bygningsforandringer, der ellers opgives som følge af for høje omkostninger. Dermed vil dette sikre højere troværdighed af de berørte registre.

8 | Differentiering af arealtyper

Dette løsningsforslag vedrører differentiering af arealtyper og omhandler parametrene *Vurderingsgrundlag* og *Regelsæt*. Løsningsforslaget tager udgangspunkt i princippet om at differentiere mellem forskellige arealtyper i ejerlejlighedsejendomme med henblik på forskellige værdiansættelser for at skabe en mere fast praksis ved uskadelihedsberegning og en mere entydig værdiforståelse mellem Tinglysningsretten, panthavere og Vurderingsstyrelsen.

Baggrund

Grundlaget for løsningen er idéen om at skabe en mere entydig forståelse for værdiansættelse af arealtyper mellem panthaver, Tinglysningsretten og Vurderingsstyrelsen. Det vil dog være vanskeligt at skabe et fuldstændig entydigt grundlag for værdiansættelsen, eftersom værdiansættelser fra kreditforeninger og fra Vurderingsstyrelsen har vidt forskellige formål. Kreditforeningernes vurdering fastsættes ud fra et belåningsperspektiv, for at bestemme hvor meget den pågældende bolig må belånes, mens Vurderingsstyrelsen ansætter den offentlige ejendomsvurdering ud fra et beskætningsformål. Værdigrænsen for uskadelihedserklæringen er fastsat i forhold til den offentlige ejendomsvurdering, hvorfor det blot er denne, som Tinglysningsretten forholder sig til. Vurderingsstyrelsen fastsætter den offentlige ejendomsvurdering på baggrund af SKAT's vejledninger om værdiansættelse af ejendomsværdi, hvor der fastsættes regler for, at boligarealet tillægges vægtede bidrag fra eventuelle andre arealer, såsom en kælder eller en indbygget garage, og på baggrund af ejendommens samtlige arealer fastsættes en ejendomsværdi [Vurderingsstyrelsen, u. d.]. Panthaver og Tinglysningsretten har ikke hjemmel til at følge disse bestemmelser om vægtning af arealtyper¹, og det er derfor, at der opstår uoverensstemmelser, eftersom dette fører til forskellige forståelser af vurderingsgrundlaget.

I forhold til praksis ved brugen af uskadelihedserklæringer blev denne problematik belyst gennem de undersøgte sager. På baggrund af sagerne er det blandt andet tydeligt at se, at der er forskellig praksis for værdiansættelsen af fællesarealer i ejerlejlighedsbygningen, der anvendes som grundlag for uskadelihedsberegninger. Udover fællesarealer opstår der også en problematik omkring sekundære arealer tilhørende ejerlejligheder, hvilket blev belyst gennem sag 2 (se afsnit 5.2 side 36). Denne sag omhandlede overdragelse af fællesareal samt nogle særejede pulterrum, som blev forsøgt overdraget på baggrund af en uskadelihedserklæring. Uskadelihedsberegningerne tog udgangspunkt i en differentiering af arealtyper, således de forskellige

¹V.L.K. af 21. januar 2022 i V.L. B-0416-21

sær- og fællesarealer blev sidestillet med Vurderingsstyrelsens vægtning af arealer for kældere og uudnyttede tagetager. Sagen blev dog afvist, da der ikke er hjemmel til at følge denne metode jf. lovgrundlaget for uskadelighedserklæringen. Dermed gør problematikken omkring forskellige vurderingsgrundlag sig gældende for fællesarealer i bygningen samt særejede sekundære arealer, der ikke er en del af boligarealet.

Løsning

Løsningen indebærer, at der i forbindelse med anvendelse af uskadelighedserklæring fastsættes retningslinjer for værdiansættelsen af arealer i en ejerlejlighedsbygning, der ikke vedrører boligarealet. Retningslinjerne vil indebære, at der fastsættes vægtninger af disse arealer. Dette sker med udgangspunkt i SKAT's vejledning om vægtning af arealtyper i forhold til boligarealet. I denne vejledning vægtes uudnyttede tagetager 40 %, mens kælderarealer vægtes 10 %. Disse arealtyper, som i en ejerlejlighedsejendom kan optræde som både fællesareal og særejendom, er sammen med fælles adgangsarealer typisk arealer, der overføres til en ejerlejlighed ved en ejerlejlighedsændring. Dermed vil løsningen indebære, at der fastsættes vægtninger for disse arealtyper, der dermed både vil gælde for fælles- og særejendom.

Denne løsning vil ikke få konsekvenser for pantesikkerheden, idet panthaver ser holistisk på ejendomsværdien ved vurdering af belåningsgraden og værdiansætter ud fra referenceejendomme. Derfor er det ikke væsentligt for panthaver, om der tilhører en ejerlejlighed sekundære småarealer i form af særejede pulterrum. Men panthaver skal ved værdiansættelse blot sikre sig ikke at ramme markant forkert, således panthaver ikke lider tab af pantsætningen (se bilag F. På baggrund af SKAT's vejledning samt viden om panthavers holdning til værdien af fællesarealer foreslås det, at areal af uudnyttet tagetage vægtes 10 %, mens kælderareal vægtes 40 % og værdien af øvrige arealer, herunder adgangsarealer, vil vægtes 10 %. Disse vægtninger vil være gældende for både fælles- og særejendom.

I forhold til uskadelighedsberegning vil der normalvis fastsættes en kvadratmeterværdi for særejendom, som benyttes til at anslå værdien for overdragelse af samtlige særarealer, uanset om der er tale om boligareal eller et særejet depotrum i kælderetagen. Kvadratmeterværdien for særejendom kan fastsættes på baggrund af forholdet mellem den samlede bygningsværdi og det samlede bygningsareal. Værdien af eksempelvis et fællesareal i tagetagen, som ønskes inddraget, kan derefter beregnes som 10 % af den gennemsnitlige kvadratmeterværdi for særejendom. Derfor vil 8 m² i et loftsrum og 8 m² af et adgangsareal have samme værdi i forhold til uskadelighedsberegning. Denne beregningsmetode medfører dermed mere faste retningslinjer for uskadelighedserklæringen, og dermed vil der være en klar praksis for, hvornår en uskadelighedserklæring kan godkendes hos Tinglysningsretten.

Effekt

Ved at indføre en mere entydig metode til bestemmelsen af værdien af arealer i bygningen, der ikke vedrører boligareal, vil det medføre bedre vilkår for brugen af uskadelighedserklæring. Løsningen indebærer dermed mere entydighed mellem Tinglysningsretten og Vurderingsstyrelsens opfattelse af ejendomsværdien, da der efter nuværende regler principielt kan være tilfælde, hvor Tinglysningsretten vil vurdere et særejet kælderrum til 100.000 kr., mens Vurderingsstyrelsen fastsætter det til 40.000 kr. gennem ejendomsvurderingen.

Denne løsning vil være en klar fordel for den, der skal forestå panthaverafklaringen. Dette kommer til udtryk, da der tidligt i processen vil være klarhed om, hvorvidt der kan benyttes uskadelighedserklæring til at gennemføre den pågældende ejerlejlighedsændring. Dette skyldes, at uskadelighedsberegningerne kan udarbejdes ud fra nogle klare retningslinjer omkring, hvordan forskellige arealtyper skal værdiansættes. Dermed kan der spares en del tid ved denne løsning, da der ikke skal bruges tid på anmeldelse af uskadelighedserklæring, som i sidste ende afvises af Tinglysningsretten i tinglysningssløjfen.

9 | Reducering af panthavergebyr

Reducering af panthavergebyr tager udgangspunkt i at ændre på parameteren *Omkostninger*, eftersom det oftest er sagsomkostningerne, som fører til, at sager og projekter om inddragelse af fællesareal bliver henlagt eller opgivet, da sagsomkostningerne overstiger den relative værdiforøgelse af sagen. Løsningen vedrører det gebyr, som panthaver tager for udarbejdelse af påtegningsdokument.

Baggrund

I en ejerlejlighedsændring, hvor der ikke kan anvendes uskadelighedserklæring, er det nødvendigt at foretage relaksation ved et panthaveropgør, før ændringen kan tinglyses i tingbogen. Ved et panthaveropgør indhentes panthavers accept til, at de kan tåle, at pantesikkerhed ændres. Ved panthaverhøring udarbejder panthaver et påtegningsdokument, som tinglyses på den tilhørende eksisterende pantehæftelse i den enkelte ejerlejlighed. Panthaver tager typisk et gebyr på 3.000-5.000 kr. for udarbejdelsen af påtegningsdokumentet jf. bilag C.

I nogle tilfælde, ved bestemte kreditorer, accepteres det, at en landinspektør eller en advokat udarbejder påtegningsdokumentet jf. bilag F. Påtegningsdokumentet sendes herefter til panthaver, hvor panthaver underskriver og hæfter for ændringen af pantesikkerheden. Herefter anmelder landinspektøren eller advokaten påtegningsdokumentet, hvorefter det tinglyses. I det beskrevne forløb har panthaver undladt at opkræve gebyret på 3.000-5.000 kr., da panthaver ikke står for udarbejdelsen af påtegningsdokumentet, eftersom de ikke har brugt ressourcer på udarbejdelsen, men alene har accepteret og underskrevet dokumentet. Det kan dog ikke afvises, at panthaver vil komme til at tage et gebyr for selve bevillingsdelen. Denne tilgang, hvor panthaver ikke udarbejder påtegningsdokumentet, ses dog kun ved ejerlejlighedsændringer, hvor der sker inddragelse af fællesareal. Dette skyldes, at panthaver ikke tillægger væsentlig værdi til fællesareal, og dermed tillægger størstedelen af pantesikkerheden i boligarealet. Derfor antages det, at panthaver blot ser udarbejdelsen af påtegningen som en formalitet, der skal gennemføres, for at relaksation kan finde sted. Derfor vil panthaver i nogle tilfælde overlade denne opgave til en landinspektør eller en advokat.

Idéen bygger på inspiration fra interview med landinspektør Morten Dalum Madsen (se bilag C) samt dialog med panthaver (se bilag F). Gennem interviewet lægges der vægt på, at dette tiltag ikke kræver en lovændring eller ændring i andre regelsæt, men en dialog, hvorved der kan åbnes op for muligheden for en ændring af

kreditforeningernes praksis. Dette vil kunne ske med hver panthaver enkeltvis eller gennem en dialog om praksis med interesseorganisationen Finans Danmark, som varetager realkreditinstitutters interesser.

Løsning

Denne løsning går dermed ud på at overlade udarbejdelsen af påtegningsdokumentet til landinspektøren eller en advokat. Det er hensigtsmæssigt, at landinspektøren overtager opgaven, da landinspektøren allerede beskæftiger sig med ejendomsændringerne og skal udarbejde bilagsmateriale til påtegning i form af kortmateriale til tinglysningsrids. Panthaver påser påtegningsdokumentet efter udarbejdelse, skriver under og hæfter for ændringerne af pantesikkerheden. Ved denne løsning spares gebyret, som panthaver tager for udarbejdelsen af påtegningsdokumentet, som typisk ligger på omkring 3.000-5.000 kr. pr. påtegning. Ved store ejerlejlighedsejendomme med mange ejerlejligheder kan det derfor hurtigt føre til relativt høje omkostninger. Forslaget vil kun omhandle ejerlejlighedsændringer vedrørende fællesarealer, da panthaver ikke tillægger disse væsentlig betydning.

Løsningen kræver, at der kan startes dialog med kreditforeningerne omkring denne ændring. Ændringen kunne formentlig også indebære, at panthaver vil tage et mindre gebyr for at underskrive påtegningen. Idéen forudsætter, at omkostningerne for landinspektørens udarbejdelse af påtegningsdokumentet ikke overstiger panthavergebyret, da landinspektøren allerede arbejder med sagen, udarbejder tinglysningsrids og besidder den viden, der skal bruges for at udarbejde en påtegning.

Effekt

Løsningen vil medvirke til, at sager, som ikke kan gennemføres på en uskadelighedserklæring, har større sandsynlighed for ikke at blive henlagt eller opgivet, da dette som oftest sker, da det bliver for dyrt at gennemføre en relaksationsproces. Med løsningen vil der formentlig ske en reducere af de omkostninger, der vedrører relaksationsprocessen, da løsningen medfører, at der sker en reducere af panthavergebyret for udarbejdelse af en påtegning. Dermed er formålet med løsningen at smidiggøre processen omkring relaksation.

Panthavergebyret fastsættes i dag af hver enkel kreditforening, og det vil derfor kræve en aftale med hver enkel kreditforening om indførelse af denne ordning omkring udarbejdelsen af påtegningsdokumentet eller en dialog med interesseorganisationen Finans Danmark om muligheden for at kunne dele kompetencen med landinspektørerne eller eventuelt en advokat.

10 | Erfaringer fra tidligere praksis

Løsningsforslaget vedrører parametrene *Organisering* og *Regelsæt for uskadelighedserklæring*, og bygger på princippet om at genindføre aspekter fra tidligere praksis for uskadelighedserklæring, som er ændret ved kompetenceflytningen fra Geodatastyrelsen til Tinglysningsretten ved indførelse af tinglysningssløjfen.

Baggrund

Baggrunden for løsningen bunder i, at mange landinspektører var tilfredse med flere elementer fra tidligere praksis, som blev ført, før Tinglysningsretten overtog den fulde kompetence til at vurdere uskadelighedserklæringen. Da Geodatastyrelsen havde kompetencen til at vurdere uskadelighed for jordstykker, oplevedes det, at der var mere tillid til landinspektøren, eftersom landinspektøren kunne argumentere for sin sag for at opnå dispensationsmuligheder jf. bilag B. I dag opleves en mere rigid og urokelig praksis fra Tinglysningsretten. Dette skyldes i høj grad Geodatastyrelsen og Tinglysningsrettens vidt forskellige roller. Som offentlig myndighed har Geodatastyrelsen vejledningspligt, hvorfor landinspektørerne havde nemmere ved at føre dialog med Geodatastyrelsen, da styrelsen havde kompetencen for jordstykker. Tinglysningsrettens rolle som domstol betyder, at retten ikke må vejlede og føre dialog om enkeltsager, da dette, i nogle tilfælde, ville gøre dem partiske i sager og ikke ville kunne træffe afgørelse [Christensen, 2019, s. 19].

Med indførelsen af tinglysningssløjfen indførtes en ændret sagsgang i den matrikulære proces, hvor godkendelse af tinglyste forhold er placeret i den sidste del af processen. Før tinglysningssløjfen blev uskadelighedsattesten behandlet samtidigt med godkendelsen af registreringsdokumenter og kortbilag, som var vedhæftet sagen. Dermed fik man afslag eller godkendelse af sagen på samme tid med resten af sagsdokumenterne. Forskellen på den daværende proces og den nuværende proces er, at godkendelsen af uskadelighedserklæringen er flyttet til den sidste del af processen, hvilket er utilfredsstillende for rekvirent og landinspektør, eftersom en ejerlejlighedsændring i nogle tilfælde står og falder med, om der kan anvendes uskadelighedserklæring [Christensen, 2019, s. 20]. I tilfælde af, at der ikke kan anvendes uskadelighedserklæring, skal der relaxeres, hvilket kan blive en dyr og tidskrævende proces, hvorfor det kan resultere i henlagte eller opgivne sager. I dag foregår anmeldelse af en uskadelighedserklæring til Tinglysningsretten i processen, før sagen sendes til Geodatastyrelsen. Ved denne anmeldelse tinglyses uskadelighedserklæringen foreløbigt

på ejendommens adkomstfelt, hvor den senere, ved godkendelse i tinglysningsløjfen, vil tinglyses på ejendommens noteringsfelt.

Fra tidligere praksis har det desuden været muligt at søge om dispensation for værdigrænserne i uskadighedserklæringen samt den 5-årige karenperiode, så længe landinspektøren kunne redegøre for, at ejendomsændringen medførte en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi og skete uden fare for pantesikkerheden. Dette var en mulighed, da Geodatastyrelsen havde myndighed til at træffe afgørelse om ansøgning om uskadighedserklæring ved jordstykker. Dette stemmer overens med forståelsen om, at Geodatastyrelsen var villige til at indgå dialog omkring løsninger om sager, eftersom de havde vejledningspligt. Denne dispensationsmulighed forsvandt ved overdragelsen af ansvaret for uskadighedserklæringer vedrørende jordstykker til Tinglysningsretten.

Løsning

På baggrund af den tidligere praksis er der nogle aspekter af processen, der har fungeret tilfredsstillende, som er mistet i forbindelse med implementeringen af tinglysningsløjfen jf. bilag D. Løsningen vil være at gentænke disse elementer, så de kan tilpasses den nuværende praksis, eftersom dette kan smidiggøre processen vedrørende inddragelse af fællesarealer.

Løsningen indebærer, at der ved anmeldelsestidspunktet af uskadighedserklæringen skal ske en prøvelse af erklæringen, således der tidligt i processen afgøres, hvorvidt der kan anvendes en uskadighedserklæring i den pågældende sag. Dette vil fremkomme naturligt, eftersom der ved anmeldelsestidspunktet allerede sker en foreløbig tinglysning af uskadighedserklæringen på den afgivende ejendoms adkomstfelt. Løsningen vil gøre det muligt for rekvirent og landinspektør at få afklaring om muligheden for anvendelse af uskadighedserklæring tidligt i processen, og derved kan der hurtigere afgøres, om projektet er muligt i forhold til sagsomkostninger i form af panthavergebyrer og tinglysningsafgifter.

En anden løsning tager udgangspunkt i muligheden for at dispensere for uskadighedserklæringens 5-årige karenregel. Dispensation for den 5-årige karenperiode indebærer, at der vil kunne gennemføres flere ændringer på flere uskadighedserklæringer indenfor en periode på 5 år, så længe værdigrænsen på 2 % og 125.000 kr. overholdes indenfor denne tidsperiode. Dette kan blandt andet være aktuelt i store ejerforeninger, hvor det ikke er et problem at overholde værdigrænsen ved anvendelsen af uskadighedserklæring, men at ejerforeningens ejerlejligheder bliver låst i 5 år jf. sag 1 på side 33. Jf. dialog med panthaver er det i princippet irrelevant for panthaver, om den 5-årige karenregel overholdes, så længe ændringerne medfører en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi og kan ske uden fare for pantesikkerheden, hvorfor værdigrænsen skal overholdes (se bilag E).

Effekt

Løsningen vil afhjælpe de tilfælde, hvor sager henlægges ved at omorganisere sagsprocessen for ejendomsændringer, således den foreløbige tinglysning af uskadelighedserklæringen også vil fremgå som en prøvelse af, hvorvidt uskadelighedserklæringen kan benyttes til gennemførelse af sagen. Det forudsættes, at Tinglysningsretten kan omorganisere sine ressourcer, således retten har kapacitet til at foretage en prøvelse af uskadelighedserklæringen tidligt i sagsprocessen ved anmeldelsestidspunktet, hvorfor dette ikke skal kontrolleres i tinglysningssløjfen.

Derudover vil der med genindførelse af en dispensationsmulighed for den 5-årige karensregel åbnes muligheder for at gennemføre flere små ændringer i ejerforeninger, så længe de samlet set ikke overstiger grænseværdien for uskadelighedserklæringen for de forgange 5 år.

11 | Diskussion af anbefalinger

I dette kapitel vil der være en diskussion af de fire tidligere kapitler vedrørende løsningsforslag, som kan forbedre håndteringen af panterettigheder ved inddragelse af fællesarealer i ejerlejlighedsbygninger. Disse forslag vil diskuteres med henblik på at opstille anbefalinger til den fremtidige praksis. Diskussionen tager udgangspunkt i de opstillede parametre *Omkostninger*, *Objektforståelse*, *Organisering*, *Regelsæt for uskadighedserklæring* og *Vurderingsgrundlag*, som blev præsenteret i figur 6.1 på side 50. Disse parametre blev identificeret på baggrund af de opstillede problemstillinger i kapitel 6.

11.1 Omkostninger

Den primære årsag til, at sager om inddragelse af fællesarealer bliver henlagt eller opgives, er, at sagsomkostningerne bliver for høje i forhold til, hvilken værdi der skabes i ejerlejlighedsejendommen. Sagsomkostningerne består af honorar til landinspektør og evt. advokat, tinglysningsafgifter og eventuelle gebyrer til panthavere for udarbejdelse af påtegningsskema ved relaxsation, og for at nedbringe sagsomkostningerne skal en eller flere af disse poster nedbringes. Det er ikke honoraret, der anses som problemet ved sagsomkostningerne, men gebyrer og afgifter, som gør sagsomkostningerne relativt høje jf. bilag C. Idéen med at reducere sagsomkostningerne bygger på princippet om at gøre relaxsationsprocessen billigere eller gøre det nemmere at anvende uskadighedserklæring, eftersom der ikke skal indhentes panthaversamtykke ved anvendelse af en uskadighedserklæring.

Det er vigtigt, at de endelige anbefalinger indebærer, at der sker en reduktion af omkostninger i en stor andel af de ejerlejlighedssager, der er berørt af problemstillingen. Her tænkes særligt på de forskellige vilkår, der gør sig gældende afhængig af, hvilken størrelse den pågældende ejerforening har. Problemet omkring relaxsationsomkostninger vokser i sager, som omhandler store ejerlejlighedsejendomme med mange ejerlejligheder. I tilfælde med store ejerlejlighedsbygninger med mange ejerlejligheder vil det dog være nemmere at anvende en uskadighedserklæring, da værdiafståelsen skal fordeles på hver ejerlejlighed, og derfor vil det ofte være nemmere at overholde værdigrænsen i forhold til ved mindre ejerlejlighedsejendomme, hvorfor det her oftere vil være nødvendigt at gennemføre relaxsation. Reducering af panthavergebyr vil dog have en mindre effekt på små ejerforeninger end større ejerforeninger, da besparelsen af panthavergebyr er begrænset af antallet af ejerlejligheder.

Det er desuden fundet, at der er mulighed for at reducere tinglysningsafgiften gennem forskellige muligheder. Jf. bilag E kan det gennem aftale med Tinglysningsret-

ten være muligt at tinglyse en *anden hæftelse* på samtlige ejerlejligheder i ejendommen, hvori samtlige kreditorer nævnes. Herefter lyses relaxationspåtegning på denne anden hæftelse, som bliver signeret af samtlige kreditorer. Dette kan gennemføres for én tinglysningsafgift af 1.730 kr., hvor der ellers skulle betales én afgift for hver kreditforeningskreditor og én afgift for hvert ejerpantebrev. Jf. bilag F er tidligere erfaring, at samtlige påtegninger har kunnet tinglyses for én afgift af 1.730 kr., så længe alle relaxationspåtegningerne anmeldes samtidigt. Derfor er det ifølge erfaringer fra panthaver nødvendigt at kende til Tinglysningsrettens praksis og håndtering af afgifter for pantebreve, da der er potentielle besparelser at hente her.

11.2 Objektforståelse

Objektforståelsen ved ejerlejlighedskonstruktionen har en central betydning for problematikken vedrørende inddragelse af fællesarealer, idet den nuværende objektforståelse i en ejerlejlighedsejendom og de nuværende ejerforhold vedrørende koblingen mellem sær- og fællesejendom betyder, at panthaver har pant i fællesarealerne. Derfor kan det være problematisk at ændre i fællesjede arealer. Ved en ændring af objektforståelsen og ejendomskonstruktionen, kan den primære problemstilling vedrørende pant i fællesarealet undgås.

Reglerne for benyttelse af uskadighedserklæring ved ejerlejlighedsændringer tager udgangspunkt i det samme regelsæt, der anvendes ved jordstykker. Dette ville principielt fungere, hvis man kunne sidestille jordstykker med ejerlejligheder. Men dette er ikke muligt på baggrund af forskellige fundamentale aspekter som ejerforhold og registrering af ejendommene. Eftersom regelsættet for ejendomsændringer vedrørende jordstykker anvendes ved ejerlejlighedsejendomme jf. tinglysningslovens § 23, skabes der derfor problemer. Ved at sammenligne ejendomsændringsprocessen for jordstykker og ejerlejligheder er der store forskelle i ejerforholdene, hvor ejerlejlighederne pr. definition har ejerskab i både fællesarealer og særejendom, mens jordstykker primært består af særejendom. Dette er centralt i forståelsen af problemstillingen, eftersom reglerne og processen ikke tager højde for forskellen i objektforståelsen af de to ejendomstyper.

De fundamentale forskelle, der er på et jordstykke og en ejerlejlighed, kan desuden illustreres ved at sammenligne en parcelhusudstyknings med en ejerlejlighedsejendom jf. bilag B. Ved en parcelhusudstyknings kan man være forpligtet til at være medlem af en grundejerforening gennem bestemmelser i en lokalplan eller som følge af en tinglyst rettighed. I en ejerlejlighedsejendom er man på samme måde forpligtet til at være medlem af en ejerforening. Gennem disse foreninger fordeles blandt andet fællesudgifter til vedligeholdelse og drift af fællesarealer. I en parcelhusudstyknings vil der eksempelvis indgå et vejareal, og gennem grundejerforeningens vedtægter kan der være udlagt nogle grønne fællesarealer. Vejarealet fungerer som adgangsarealet

for hvert parcelhus. På samme måde er der i en ejerlejlighedsejendom nogle grønne fællesarealer i form af grunden, hvorpå bygningen er placeret, samt en fællesejet trappeopgang, der fungerer som adgangsareal for ejerlejlighederne. Forskellene mellem de to situationer forekommer ved værdien af disse arealer. I en parcelhusudstyknings vejareal samt andre fællesarealer pr. definition vurderet til 0 kr. Ved en ejerlejlighedsejendom har grunden en værdi, som er fordelt på de enkelte ejerlejligheder, hvorfor den offentlige ejendomsvurdering for grunden fastsættes til 0 kr. Det samme gør sig dog ikke gældende for adgangsarealet i ejerlejlighedsbygningen, da dette ikke har en selvstændig værdi. Trappeopgangen har blot et adgangsformål for de enkelte ejerlejligheder, og derfor bør adgangsarealet i en ejerlejlighedsbygning kunne sammenstilles med adgangsarealet i en parcelhusudstyknings. Men dette gør sig ikke gældende for værdiansættelsen af disse to elementer, da de i denne sammenhæng behandles forskelligt. Derfor kan det være vanskeligt at gennemføre inddragelse af fællesarealet, idet arealet ikke har en reel værdi. Ved at ændre objektforståelsen for en ejerlejlighedsejendom vil der være mere lighed mellem disse ejendomstyper, hvorfor der også vil kunne foretages en mere entydig værdiansættelse. Dette vil desuden betyde, at der ikke kan optages pant i fællesarealet, hvorfor behovet for panthaverafklaring ved salg af fællesareal fjernes.

Ejendomsbegrebet for ejerlejligheder er tidligere blevet diskuteret i forbindelse med implementeringen af Grunddataprogrammet og Matriklens Udvidelse [Geodatastyrelsen, u. d.(b)]. I en notatsamling fra 2013 vedrørende ejerlejligheder, skrevet af PLF, diskuteres registreringen og forståelsen af ejerlejlighedsejendomme med henblik på at løse problemstillingerne vedrørende pant i fællesarealet, som primært kompliceres, da ejerlejlighedsloven § 3 definerer ejerlejligheder med ejerskab i fælles bestanddele i henhold til fordelingstal. Her drages inspiration fra rækkehuse, hvor fællesarealet ejes af grundejerforeningen og vurderes til 0 kr., da værdien er fordelt ud på hvert rækkehus. Kreditforeningerne accepterer, at belåningen og pantsætningen af rækkehuset kun omfatter selve rækkehuset og ikke fællesarealer, selvom værdien fra fællesarealer er indregnet i rækkehuset. Desuden er der gennem plan- og byggelovgivningen mulighed for at begrænse frasalg af fællesarealerne [Praktiserende Landinspektørers Forening, 2013, s. 5]. Disse principper kan overføres til ejerlejlighedsejendomme med henblik på at løse problemstillingerne omkring panteforhold ved inddragelse af fællesarealer. Med Matriklens Udvidelse registreres tre ejendomstyper i matriklen: samlet fast ejendom (jordstykker), ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund i matriklen. Fællesarealer i ejerlejlighedsbygninger kan med fordel registreres under ejendomstypen *samlet fast ejendom*, således samtlige fællesarealer vil vurderes til 0 kr., da værdien af begge arealtyper vil være indregnet i ejerlejlighederne. Løsningen vil forudsætte, at panthaver accepterer, at belåning og pantsætning af en ejerlejlighed kun tager udgangspunkt i ejerlejlighedens boligareal [Praktiserende Landinspektørers Forening, 2013, s. 5].

11.3 Organisering

Organiseringen af sagsgangen vedrører det samspil, der foregår mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten i forbindelse med godkendelse og registrering af den pågældende sag. Organiseringen ses som et produkt af indførelsen af tinglysningsløjfen, hvorved den tidligere dommerattest blev afskaffet. Tidligere kunne man med dommerattesten få en "forhåndsgodkendelse", og det er netop denne forhåndsgodkendelse, som de praktiserende landinspektører savner i dag ved anmeldelse af en uskedelighedserklæring [Christensen, 2019, s. 20]. Denne forhåndsgodkendelse var dog ikke altid korrekt, eftersom der ved registreringen af den pågældende sag kunne forekomme uoverensstemmelser mellem oplysninger i tingbogen og registreringerne i matriklen. Dette kunne ske i tilfælde, hvor der var sket ændringer af de involverede ejendomme i tiden mellem udstedelse af dommerattesten og registreringen af ændringen, og derfor kunne sagen afvises [Veie, 2020, s. 276-277].

Landinspektørbranchen udviser dog utilfredshed med tinglysningsløjfen og særligt Tinglysningsrettens praksis. Dette skyldes blandt andet, at der fra Tinglysningsrettens side opleves en anderledes tolkning i sagerne i forhold til Geodatastyrelsens tidligere praksis ved sagsbehandling. Derudover savner de praktiserende landinspektører en tidligere prøvelse af uskedelighedserklæringen, da den nuværende praksis typisk forlænger den pågældende sag. [Christensen, 2019, s. 19-20]

Ud fra et holistisk synspunkt er sagens organisering fastlagt for at forbedre den generelle sagsgang ved ejendomsændringer. Det er vigtigt at se problematikken ud fra den større sammenhæng, som den indgår i. Her er der mange aktører, der skal spille sammen, hvilket kræver en bestemt organisering. Anvendelse af en uskedelighedserklæring er et mindre område af landinspektørens fagområde, hvor landinspektøren vil have glæde af en tidlig prøvelse [Christensen, 2019, s. 20]. Da de sagstyper, hvor en uskedelighedserklæring benyttes, fremhæves som problematiske omkring tinglysningsløjfen, bør der kunne indføres en undtagelsesbestemmelse vedrørende Tinglysningsrettens optræden i sagsprocessen, således der er mulighed for en prøvelse af uskedelighedserklæringer tidligere i processen.

11.4 Regelsæt for uskedelighedserklæring

Regelsættet for uskedelighedserklæringen er dannet på baggrund af lovgrundlaget, der findes gennem tinglysningsloven og tinglysningsbekendtgørelsen. I tinglysningslovens § 23 fastlægges det, at de gældende regler for benyttelsen af uskedelighedserklæring ved jordstykker, som er affattet efter § 21, også gør sig gældende for ejerlejlighedsejendomme. Dette betyder, at regelsættet for jordstykker er trukket ned over ejerlejlighedsverdenen jf. tinglysningslovens § 23. I mange tilfælde fungerer lovgrundlaget for ejerlejlighedsejendomme. Her tænkes særligt på overførsel af særejet areal mellem to ejerlejligheder, da en sådan ændring kan sidestilles med arealoverførsel af

jord mellem to jordstykker. Men når det kommer til ændringer ved fællesarealet, er regelsættet særligt uhensigtsmæssigt. Derfor kan problemstillingen afhjælpes, hvis der affattes særlige regler for fællesarealer i ejerlejlighedsejendomme.

Lovgrundlaget for uskadighedserklæring danner baggrund for Tinglysningens rets praksis, da den praksis, som retten udøver, skal have hjemmel i lovgivning. På baggrund af tidligere ændringer af Tinglysningens rets praksis, som har været foranlediget af lovændringer, har oplevelsen været, at retten har haft det vanskeligt med implementeringen af disse ændringer [Christensen, 2019, s. 17]. Tinglysningens rets rolle som domstol betyder, at retten ikke kan vejlede i nye retningslinjer for ændring i praksis på samme måde, som eksempelvis Geodatastyrelsen kan [Christensen, 2019, s. 19]. Derfor kan det være en vanskelig opgave at ændre på Tinglysningens rets praksis ved indførelse af helt nye retningslinjer for anvendelsen af uskadighedserklæring i ejerlejlighedsejendomme. Det kan dermed være en fordel, hvis processen omkring håndteringen af panterrettigheder kan smidiggøres på en sådan måde, der ikke medfører ændringer af Tinglysningens rets praksis. Ud af de præsenterede løsningsforslag gør dette sig gældende for løsningen vedrørende reducere af pantavergebyr, da denne løsning baseres på entydige retningslinjer for kreditforeningernes praksis omkring påtegninger, og dermed kræver dette forslag en dialog mellem kreditforeningerne og interesseorganisationen Finans Danmark.

På baggrund af interviews med landinspektører i bilag A - D er indtrykket, at der ude i praksis er blandede opfattelser af, hvilke regler der gælder for brugen af uskadighedserklæring. På baggrund af interviews er det fundet, at nogle kender til huller i lovgrundlaget, som Tinglysningens retten godkender, hvoraf den mest udbredte er nettoprincippet, som, på trods af ikke at være lovhjemlet, alligevel er en del af Tinglysningens rets praksis. Det er problematisk, at der ikke findes en fælles forståelsesramme for, hvilke regler der gælder i forbindelse med anvendelsen af en uskadighedserklæring. Dette fører desuden til uensartet sagsbehandling i Tinglysningens retten, når der i nogle tilfælde opleves en mere lempelig praksis, hvilket afhænger af den pågældende sagsbehandler, idet de tolker lovgrundlaget forskelligt jf. bilag D. Det er vigtigt, at der skabes et ordentligt fundament for regelsættet, som alle parter af ejerlejlighedsændringsprocessen kan følge. Derfor kan der med fordel indføres et mere præcist regelsæt for anvendelsen af uskadighedserklæringen i ejerlejlighedsejendomme. Mere præciserende retningslinjer kan med fordel indføres i Tinglysningens rets vejledning omkring arealoverførsel og udstykning, da denne allerede indeholder retningslinjer på området, og derfor er det denne vejledning, som landinspektøren har at støtte sig til i sagsudarbejdelsen. Disse retningslinjer kan tage udgangspunkt i de præsenterede løsningsforslag vedrørende dispensation for den 5-årige karenperiode eller differentiering af arealtyper.

Forslaget med differentiering af arealtyper knytter sig desuden til en diskussion, der også ses ved jordstykker, som forbindes med Geodatastyrelsens tidligere praksis.

Denne diskussion gælder særligt for landbrugsjord, hvor der kan være arealer af en ejendom, som ikke afspejler den reelle værdi, eksempelvis hvis arealerne ikke kan bebygges, fordi der kan være tale om mosejord eller § 3-område. Her er Tinglysningsrettens praksis fremsat gennem en domsafgørelse¹, hvor 29 m² jord blev forsøgt overført på baggrund af både en uskadelihoodserklæring og en ejererklæring. Den kærende argumenterede for, at værdien af det pågældende areal skulle fastsættes uden indregning af byggeretsværdien, da ejendommens vurdering af byggeretsværdi ville være uændret efter arealoverførslen. Vestre Landsret stadfæstede Tinglysningsrettens afgørelse, da der ikke er grundlag for, at beregningerne kan foretages ud fra denne metode. Når Tinglysningsretten ser det hele som ét stort areal, der har samme værdi, sker der en skævvridning af værdiansættelsen af den jord, der overføres. Det er netop denne skævvridning, der også ses ved værdiansættelsen af fællesarealer i ejerlejlighedsejendomme. Det vil derfor være hensigtsmæssigt, at der indføres regler for differentiering af arealtyper i beregningerne - både i ejerlejlighedsejendomme og ved jordstykker jf. bilag C.

11.5 Vurderingsgrundlag

Forslaget vedrørende differentiering af arealtyper kræver, at der skabes en entydighed af vurderingsgrundlaget mellem Vurderingsstyrelsen og Tinglysningsretten. Ifølge lovgrundlaget for uskadelihoodserklæringen skal værdien af det overførte areal fastsættes på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering. Ejendomsvurderingen fastsættes på baggrund af grundværdispecifikationer [Vurderingsstyrelsen, u. d.]. Men på baggrund af lovgrundlaget for uskadelihoodserklæringen er der ikke lovhjemmel til, at der tages hensyn til specifikationerne for differentieringen i værdien for de forskellige arealtyper². Dette bør indføres, således skævvridningen mellem Vurderingsstyrelsens og Tinglysningsrettens forståelse af værdiansættelse formindskes.

Ved ansættelse af den offentlige ejendomsvurdering tager Vurderingsstyrelsen udgangspunkt i BBR-oplysninger. Ifølge Vurderingsstyrelsen afspejler oplysningerne i BBR de faktiske og fysiske forhold for en ejendom, og derfor er de essentielle for vurderingsgrundlaget [Vurderingsportalen, u. d.]. De nye ejendomsvurderinger bygger på et bedre datagrundlag end de forrige, da de tidligere vurderinger i mange tilfælde var misvisende i forhold til den reelle handelsværdi af en ejendom. Vurderingsstyrelsen har pr. 1. april 2022 overtaget BBR-forvaltningen, da oplysningerne i registret spiller en større rolle ved de nye ejendomsvurderinger [Vurderingsstyrelsen, 2022]. Udover data fra BBR, bygger datagrundlaget for de nye ejendomsvurderinger blandt andet på oplysninger om tinglyste ejendomshandler fra Tinglysning.dk, geodata fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering samt plandata fra kommunerne. Tinglyste ejendomshandler for referenceejendomme benyttes for at skabe et udgangspunkt for hver enkelt

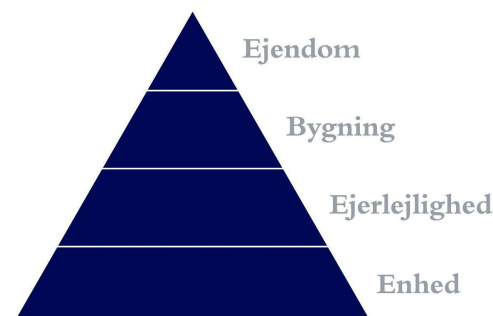
¹V.L.K. af 21. januar 2022 i V.L. B-0416-21

²V.L.K. af 21. januar 2022 i V.L. B-0416-21

ejendomsvurdering [Vurderingsstyrelsen, 2021]. Dermed skabes nogle fælles træk mellem den offentlige ejendomsvurdering og realkreditinstitutternes værdiansættelse, som overvejende baseres på referenceejendomme jf. værdiansættelsesbekendtgørelsen § 2, stk. 2.

Kvaliteten af datagrundlaget for BBR er udefinerbart, da det er ejers ansvar, at oplysningerne i registret er korrekte jf. BBR-loven § 3. Derfor kan det i mange tilfælde være misvisende oplysninger, der findes i registret. Derudover mangler der en ordentlig sammenhæng mellem ejerlejlighedsbegrebet og BBR. Dette skyldes, at der ikke er krav til, at de forskellige arealtyper for en ejerlejlighed skal registreres, og derfor er det ikke sikkert, at fællesarealets størrelse er kendt. Denne manglende sammenhæng afspejles desuden ved problematikken ved arealberegning i en ejerlejlighed. Arealet er ikke entydigt, og der findes forskellige lovbestemmelser for, hvordan arealet skal opgøres. Arealbetegnelsen afhænger af, hvilken sammenhæng arealet skal benyttes i. Derfor kan der være forskel på det tinglyste areal og BBR-arealet for en ejerlejlighed. Det tinglyste areal indebærer landinspektørens opmåling af den enkelte ejerlejlighed og beregnes inklusive ydervægge og halvdelen af skillevægge til andre ejerlejligheder [Erhvervsstyrelsen, 2022]. BBR-arealet omfatter desuden andelen af adgangsarealer og er derfor som tommelfingerregel 10 % større end det tinglyste areal.

Hvis løsningen med differentiering af arealtyper skal kunne fungere, kræves et bedre samspil mellem BBR og ejerlejlighedsbegrebet, således der skabes mere entydighed mellem disse elementer. En ændring af BBR-systemet kan være med til at skabe mere entydighed mellem BBR og ejerlejlighedsbegrebet. BBR-systemet er i dag niveauopdelt i Ejendom, Bygning og Enhed. Enhedsniveauet dækker bolig- og erhvervsenheder, og det er på dette niveau, hvor ejerlejligheder findes. Det er dog kun beboelsesarealet, der er registreret på enheden, og dermed ikke andre ejerlejlighedslodder, der måtte være en del af ejerlejligheden [Vurderingsstyrelsen, 2009]. Ved en ændring af dette system kan der tilføjes et niveau, således systemet dækker Ejendom, Bygning, Ejerlejlighed og Enhed jf. figur 11.1.



Figur 11.1 Ændring af niveauopdelingen i BBR-systemet.

Ved tilføjelse af et ejerlejlighedsniveau i BBR kan der sikres bedre sammenhæng mellem BBR-systemet og ejerlejlighedsbegrebet. Desuden vil enhedsniveauet ændres, således det ikke kun gælder beboelsesarealet. Dermed vil det være muligt at registrere flere ejerlejlighedslodder som enheder under en ejerlejlighed, således der skabes sammenhæng til ejerlejlighedsfortegnelsen, hvor disse er registreret. Denne ændring vil være med til at gøre både registrering, arealberegning samt vurdering af en ejerlejlighed mere entydig. Med et nyt BBR-niveau vil der sikres et bedre grundlag for at foretage vurdering af den enkelte ejerlejlighed. Det vil kræves, at der sker en opmåling af samtlige arealer i bygningen, herunder fællesarealer, således disse kan registreres.

Med Grunddataprogrammets delaftale 1 *Ejendomsdataprogrammet* blev der indført den entydige ejendomsidentifikation BFE-nummer, hvilket erstattede det tidligere ESR, med henblik på at skabe bedre sammenhæng mellem en række registre. BFE-nummeret anvendes som en entydig identifikation af ejendomme og deres bestanddele på tværs af registrene matriklen, tingbogen, BBR og Ejerfortegnelsen. BFE-nummeret tildeles af Geodatastyrelsen, da matrikelmyndigheden er ansvarlig for grundregistrering af alle ejendomme og bygninger [Geodatastyrelsen, 2020]. Overgangen til anvendelse af BFE-nummeret har dannet et fundament for at skabe et bedre samspil mellem BBR-systemet og ejerlejlighedsbegrebet, da der er skabt en entydig ejendomsidentifikation på tværs af flere registre.

11.6 Opsamling

Der er gennem projektet præsenteret nogle potentielle løsninger, som kan afhjælpe mange af de problemer, der findes i dag ved praksis. Forslagene indebærer forskellige løsninger, der kan smidiggøre håndteringen af panterrettigheder på hver sin måde og i varierende grad. For nogle af disse forslag er der tale om nogle omfangsrige indgreb, som kræver en del ændringer af den helhed, som problemstillingen indgår i.

Der er tale om et komplekst system, bestående af blandt andet ejerlejlighedssystemet og tinglysningssystemet, hvor mange faktorer skal spille sammen, før systemet kan fungere ordentligt. Derfor er det vigtigt, at der på tværs af de involverede aktører skal være enighed om potentielle ændringer af den nuværende praksis. De præsenterede løsninger er uddraget fra landinspektørernes ønsker og repræsenterer derfor landinspektørernes synspunkter af problemstillingen, da det særligt er disse, der oplever problemstillingen i praksis.

Der ligger meget arbejde forud for indførelsen af de potentielle løsningsforslag, og derfor er det et stort og krævende foretagende at ændre praksis. Derudover er det vanskeligt at give en vurdering af, om løsningerne vil have den ønskede effekt, eller om der er forhold, som kan kompliceres ydermere ved implementeringen af ændringerne. Derfor er det svært at pege på en entydig løsning, der skal danne baggrund for

anbefalinger, men flere løsninger har potentiale til at kunne smidiggøre processen, og det vil muligvis kræve en blanding af flere løsningsforslag, for at opnå den ønskede forbedring af processen vedrørende panteforhold ved inddragelse af fællesarealer i ejerlejlighedsbygninger.

12 | Konklusion

På baggrund af befolkningsfremskrivningerne er stigningen af befolkningen i Danmark primært sket i de større Kommuner. Dette sætter et pres på efterspørgslen af boliger i de større byer, hvor det kan være nødvendigt at inddrage flere arealer til boliger. Dette kan ejerlejligheder være en hensigtsmæssig løsning på. Ved ejerlejligheder kan der ske inddragelse af fællesarealer som kan benyttes til beboelse. Dog findes der nogle udfordringer ved ejerlejlighedsændringer, herunder inddragelsen af fællesarealer. Eftersom en ejerlejlighed kendetegnes ved en særlig ejendomskonstruktion, som består af koblingen af særejede arealer og fællesarealer, kan der opstå problemer med belåning af ejerlejligheder, når fællesarealer inddrages. Dette opstår, da ejerlejlighederne i en ejerforening har andel i fællesarealer efter fordelingstallet, og dermed har panthaver også pantsikkerhed i fællesarealer. Når et fællesareal skal relaxeres, er der derfor flere panthavere, som skal acceptere, at arealet udgår af pantsikkerheden.

Relaksationen kan dog undgås ved benyttelse af en uskadighedserklæring. Uskadighedserklæringen kan benyttes, når ændringen ikke er til fare for pantsikkerheden eller kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi, hvilket erklæres af en praktiserende landinspektør. Regelsættet for uskadighedserklæringen er dog mangelfuldt og vagt beskrevet i forhold til ejerlejlighedsejendomme, hvilket leder til flere problemer i praksis. Disse indledende tanker har lagt grund til problemformuleringen:

Hvilke problemstillinger findes ved håndteringen af panterettigheder ved inddragelse af indvendige fællesarealer i ejerlejlighedsejendomme, og hvordan kan processen ved panthaverafkøling smidiggøres?

Formålet med projektet har været at undersøge, hvilke problemer som opstår ved håndteringen af panterettigheder i ejerlejligheder med henblik på at opstille nogle anbefalinger, som kan hjælpe med at smidiggøre processen omkring inddragelse af indvendige fællesarealer.

For at undersøge problemerne i processen, er der set nærmere på hele processen omkring ejerlejligheder, og hvilke problemer der især knytter sig til panthaverafkøling. Det er fundet, at udfordringerne først opstår, når der sker ændringer ved fællesarealer. Som hovedregel skal der relaxeres for disse arealer, hvilket kan blive en relativ tidskrævende og dyr proces, og det er derfor at foretrække at kunne benytte uskadighedserklæring. Uskadighedserklæringen er indført ved tinglysningsloven flere år, før ejendomsbegrebet *ejerlejligheder* kom til. Dette har medført, at der er sket en analog anvendelse ved ejerlejligheder af regelsættet for uskadighedserklæring, idet

dette er henvendt til matrikulære ændringer ved jordstykker. Dette medfører, at der skabes nogle situationer, hvor uskadighedserklæringen kan være vanskelig at anvende ved ejerlejligheder, såsom inddragelse af fællesareal. Kompetencen til at kontrollere uskadighedserklæringen har ligget ved forskellige institutioner gennem tiden, og har skiftet mellem Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen, hvor hver institution har haft forskellig praksis vedrørende uskadighedserklæringen, hvilket skaber problemer omkring forståelse og anvendelsen af uskadighedserklæringer.

For at få en forståelse for problemerne for håndteringen af panterrettigheder i praksis undersøges konkrete ejerlejlighedssager, som berører problemstillingen vedrørende inddragelse af fællesarealer. Sagerne undersøges i forhold til sagens oplysninger, håndtering af panterrettigheder og problemstillinger. Sagernes forskellige løsninger viser et klart billede af mangel på en fast praksis.

For at arbejde med løsninger på problemstillingerne er der opstillet fem parametre, som kan justeres for at smidiggøre processen. Disse parametre er *Omkostninger*, *Objektforståelse*, *Organisering*, *Regelsæt for uskadighedserklæring* og *Vurderingsgrundlag*, og opstilles på baggrund af projektets undersøgelser. Der opstilles fire løsninger på baggrund af problemstillingerne og ønsker fra praktiserende landinspektører. De fire løsninger bygger på principper omkring *Ejendomskonstruktion*, *Differentiering af arealtyper*, *Reducering af panthavergebyr* og *Erfaring fra tidligere praksis*.

De opstillede løsninger er blevet diskuteret i forhold til, hvordan de kan implementeres med henblik på at referere til de opstillede parametre. For at reducere omkostningerne i sagerne, er det fundet, at panthaver undgår at tage gebyr i nogle tilfælde, hvor landinspektøren udarbejder påtegningsdokumenterne. Hvis dette skal gøres til en fast praksis, skal der aftales retningslinjer for praksis mellem kreditforeninger og landinspektører, hvilket kan ske gennem interesseorganisationen Finans Danmark. Desuden er der også mulighed for at reducere tinglysningsafgiften ved at anmelde relaxationspåtegningerne på samme tid. Dette er fundet gennem erfaringer fra panthavere. Ved ændring af objektforståelsen af en ejerlejlighedsejendom skal der ændres på opbygningen og ejerforholdet, således ejerforeningen råder over fællesarealerne, uden den enkelte ejerlejlighed har andel heri. Dette vil betyde, at inddragelse af fællesarealer kun vil foregå mellem ejerforeningen og den enkelte ejerlejlighed, og dermed fjernes behovet for panthaverhøring. Organiseringen af sagen kan ændres, således det vil være muligt at få en vurdering af uskadighedserklæringen, når den foreløbigt tinglyses på ejendommen. Derved vil landinspektøren hurtigere få en vurdering af, om der kan anvendes uskadighedserklæring i den pågældende sag, hvilket vil spare sagsomkostninger. Vedrørende reglerne for uskadighedserklæringen kan nogle regler fra tidligere praksis genindføres. Dette gælder dispensation for den 5-årige karensregel, hvor der kunne søges dispensation, hvis en ændring ikke ville overskride 2 % grænsen eller 125.000 kr. sammenlagt med ændringerne fra de seneste 5 år.

For at få et bedre og mere entydigt vurderingsgrundlag kan der opsættes nogle mere præcise retningslinjer for værdiansættelse af ejerlejlighedsejendomme. Dette er dog vanskeligt og stort arbejde, da mange institutioner benytter værdien af en ejendom ud fra forskellige formål, eksempelvis ud fra et belånings- eller beskatningsformål. Flere af disse forslag kan potentielt opnå en smidiggørelse af processen omkring panterrettigheder ved inddragelse af fællesarealer, men det er vanskeligt at pege på en entydig løsning, eftersom der er mange problemstillinger forbundet med løsningerne, som tager afsæt i forskellige fagområder og brancher. Det vil muligvis kræve en blanding af flere af de præsenterede løsningsforslag, for at opnå en optimering af processen.

13 | Perspektivering

I dette kapitel reflekteres over de metodiske tilgange, der er anvendt gennem indeværende projekt. Derudover vil der i dette kapitel også præsenteres nogle andre vinkler på problemfeltet, som ikke er medtaget i projektet.

Metodiske tilgange

I det indeværende projekt er der benyttet flere kvalitative metoder, hvilket indebærer få, men dybdegående kilder i form af blandt andet interviews og cases. For projektet har denne fremgangsmåde betydet, at der er indsamlet viden fra en smal del af problemfeltet, men denne viden har til gengæld været dybdegående. I projektet er der også indhentet kilder fra forskellige virksomheder inden for samme branche, herunder landinspektørbranchen og realkreditforeningsbranchen. Dette har medført, at viden kunne trianguleres, således det har været muligt at be- eller afkræfte, om enkelte påstande og synspunkter har stemt overens inden for brancherne, eller om der har været fælles holdninger på tværs af brancherne. Dette har givet inspiration til nogle enkelte løsninger, som har kunnet afhjælpe de problemer, der findes, gennem en dyb, men smal viden. Løsningerne bygger på ønsker fra de praktiserende landinspektører, hvilket er blevet drøftet gennem interviews. Herigennem er der indhentet flere forskellige ønsker, idet landinspektørerne har forskellige holdninger til, hvilke tiltag der kunne være mest hensigtsmæssige at indføre for at afhjælpe problemerne.

En anden fremgangsmåde for projektet kunne være at afdække en bred forståelse for praksis for de forskellige parter ved eksempelvis at afdække alle virksomheders/afdelingers praksis og holdninger til problemstillingen gennem eksempelvis spørgeskemaer, for at indsamle kvantitative data. Herved kunne der dannes nogle generelle træk ved praksis, baseret på undersøgelsen. Disse generelle træk kunne dermed danne et billede af praksis omkring uskadelighedserklæring og på den måde, praksis defineres, eftersom der mangler nogle mere præcise retningslinjer for anvendelsen af uskadelighedserklæring ved ejerlejlighedsejendomme.

Udvendige fællesarealer

Indeværende projekt har beskæftiget sig med det problemfelt, der findes ved håndtering af panterrettigheder ved inddragelse af fællesareal i ejerlejlighedsbygninger. Ved en ejerlejlighedsejendom findes både indvendige fællesarealer i bygningen samt udvendige fællesarealer i form af grunden, hvorpå bygningen ligger. Gennem fordelingstallet ejer hver ejerlejlighed en andel af både de indvendige og udvendige fællesarealer. Dermed

gør problematikken omkring relaxationsprocessen sig også gældende for fraskillelse af udvendige fællesarealer, idet pantaver også har pant heri.

Idet problematikken ved pant i fællesarealer tilsvarende gør sig gældende for de udvendige fællesarealer, kan det også her være anvendeligt at benytte en uskadighedserklæring ved afhændelse af udvendige fællesarealer, således man undgår at gennemføre en relaxationsproces. Ved Tinglysningsrettens behandling af uskadighedserklæring skelnes der desuden mellem indvendige og udvendige fællesarealer [Tinglysningsretten, 2022, s. 11-12]. Dette skyldes, at der er fastsat en selvstændig værdi for de udvendige fællesarealer gennem grundens værdi, som er fordelt på de enkelte ejerlejligheder efter fordelingstallet. Dermed kan man ved sammenlægning af hver ejerlejligheds andel af grundværdien beregne den samlede grundværdi, og herudfra kan kvadratmeterprisen for ejendommens udvendige fællesarealer bestemmes. Dette betyder, at der for udvendige fællesarealer er et klart regelsæt vedrørende grundlaget for uskadighedsberegningerne, idet der er en præcis værdiansættelse af grunden, og dermed de udvendige fællesarealer. Dermed må det antages, at problematikken ved udvendige fællesarealer ikke er så omfangsrig som ved indvendige fællesarealer.

Tinglysningsrettens rolle som domstol

Projektgruppen har, i forbindelse med virksomhedsophold på uddannelsens 9. semester i efteråret 2021, affattet en projektrapport omhandlende retspraksis ved rettighedsopgør jf. tinglysningslovens §§ 21-23. Gennem det tidligere projekt blev det konkluderet, at retspraksis ved rettighedsopgør er vanskeligt at forstå, særligt på grund af Tinglysningsrettens rolle som domstol. Tinglysningsrettens afgørelser hviler på skøn, og hele systemet er meget rigtigt, og netop derfor er det vanskeligt for landinspektøren at navigere i Tinglysningsrettens ”nye” praksis ved rettighedsopgør. Dette kommer blandt andet til udtryk ved, at landinspektørbranchen savner vejledning og eksempler på, hvilke servitutter landinspektøren skal være særlig opmærksom på ved rettighedsopgør [Jensen og Skouenborg, 2021]. Derfor blev der gennem det tidligere projekt diskuteret, hvorvidt Tinglysningsrettens rolle som domstol er hensigtsmæssig.

Der kan gennem indeværende afgangsprojekt trækkes paralleller til denne konklusion, da landinspektører ser særligt Tinglysningsrettens rolle som en hindring for at opnå en mere smidig sagsgang ved benyttelse af uskadighedserklæring. I landinspektørbranchen opleves en vis skepsis over flytningen af varetagelsen af uskadighedserklæringen fra Geodatastyrelsen til Tinglysningsretten, som skete i forbindelse med den ændrede sagsgang mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten, som har medført, at Tinglysningsretten er ansvarlig for alle opgaver, der drejer sig om tinglyste rettigheder. Landinspektørerne var generelt mere tilfredse med sagsbehandlingen, da Geodatastyrelsen havde til opgave at udstede uskadighedsattester ved jordstykker. Denne forskel skyldes formentlig Geodatastyrelsens rolle som myndighed,

hvilket betyder, at styrelsen har vejledningspligt. Tidligere var der et ønske om, at kompetencen til at godkende uskadelighedsattester blev samlet hos Geodatastyrelsen, hvilket forhåbentlig kunne medføre en mere ensartet sagsbehandling [Madsen, 2015, s. 72]. I dag opleves et meget rigidt system, som kan være svært for landinspektøren at finde hoved og hale i, særligt når Tinglysningsrettens afgørelser hviler på skøn samtidig med, at der opleves betydelige forskellige i tolkningen af lovgrundlaget mellem Tinglysningsretten og Geodatastyrelsens praksis [Christensen, 2019, s. 20]. Flere landinspektører savner desuden muligheden for dispensation for de meget faste regler, som Geodatastyrelsen tidligere var tilbøjelig til at give. Det er dog en positiv ting, at alle opgaver vedrørende panterettigheder i dag er samlet hos Tinglysningsretten, da det skaber et fundament for, at Tinglysningsrettens praksis kan forbedres, således den ensartede sagsbehandling kan blive en realitet.

Litteratur

- Blok, Peter (1995). *Ejerlejligheder*. 3. udgave. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, apr. 1995. ISBN: 87-574-1772-5.
- Christensen, Finn Kjær og Bent Hulegaard Jensen (2019). „Den der kr. 10.000,- erklæring - hvad skerte der lige dér?“ (Sep. 2019). *Landinspektøren*, Årg. 61, nr. 4 (2019), s. 26-29, Læst d. 27-04-2022. URL: <https://www.epaper.dk/landinspekt%C3%B8rforeningen/fagbladet-landinspekt%C3%B8ren-fra-2008/2019-04/>.
- Christensen, Torben Lund (2019). „Dyb frustration over tinglysning“ (dec. 2019). *Landinspektøren*, Årg. 61, nr. 6 (2019), s. 16-21, Læst d. 29-05-2022. URL: <https://www.epaper.dk/landinspekt%C3%B8rforeningen/fagbladet-landinspekt%C3%B8ren-fra-2008/2019-06/>.
- COWI (2021). „Byudvikling i store byer: Boligbyggeriet er presset“ (20. maj 2021). Læst d. 31-05-2022. URL: <https://citycreators.dk/2021/05/20/byudvikling-i-store-byer-boligbyggeriet-er-preset/>.
- Den Danske Ordbog (u. d.). „uskadelighed“ (). Læst d. 22-03-2022. URL: <https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=uskadelig>.
- Erhvervsstyrelsen (2022). „BBR boligareal og tinglyst areal“ (21. feb. 2022). Læst d. 29-05-2022. URL: <https://boligejer.dk/bbr-boligareal-og-tinglyst-areal>.
- Flyvbjerg, Bent (2015). *Fem misforståelser om casestudiet*. 2. udgave, 1. oplag. I ”Kvalitative Metode” af Svend Brinkmann og Lene Tanggaard. Hans Reitzels Forlag, 9. jan. 2015. ISBN: 978-87-412-5904-8.
- Geodatastyrelsen (2013). „Spørgsmål og svar om brug af uskadelighedsattester“ (okt. 2013). Læst d. 28-04-2022. URL: <https://docplayer.dk/83004-Spoergsmaal-og-svar-om-brug-at-uskadelighedsattester-november-2013.html>.
- (2020). „Vejledning om matrikulære arbejder“ (26. maj 2020). Læst d. 22-04-2022. URL: <https://gst.dk/matriklen/matrikulaer-sagsbehandling/vejledning-om-matrikulaere-arbejder/1-indledende-regler>.
- (u. d.[a]). „Ejerlejligheder“ (). Læst d. 31-05-2022. URL: <https://gst.dk/matriklen/ejerlejligheder>.

- Geodatastyrelsen (u.d.[b]). „Matriklens udvidelse“ (). Læst d. 31-05-2022. URL: <https://gst.dk/matriklen/om-matriklen/matriklens-udvidelse>.
- Jensen, Bent Hulegaard og Thomas Skouenborg (2021). „Rettighedsopgør ved matrikulære ændringer – en udfordring for den praktiserende landinspektør“ (feb. 2021). *Landinspektøren*, Årg. 61, nr. 1 (2021), s. 16-21, Læst d. 29-05-2022. URL: <https://www.epaper.dk/landinspekt%C3%B8rforeningen/fagbladet-landinspekt%C3%B8ren-fra-2008/2021-1/>.
- Justitsministeriets tinglysningsudvalg (2006). *Betænkning om digital tinglysnings - Betænkning nr. 1471/2006*. Schultz Grafisk, 2006. ISBN: 87-91851-04-1.
- KL (2020). „Ny befolkningsfremskrivning 2020-2060“ (28. maj 2020). Læst d. 31-05-2022. URL: <https://www.kl.dk/nyheder/makro-analyseenheden/nyt-om-dansk-oekonomi/ny-befolkningsfremskrivning-2020-2060/>.
- (2021). „Befolkningsudviklingen i Danmark 2011-2021“ (26. feb. 2021). Læst d. 31-05-2022. URL: <https://www.kl.dk/nyheder/makro-analyseenheden/nyt-om-dansk-oekonomi/befolkningsudviklingen-i-danmark-2011-2021/>.
- Kvale, Steinar og Svend Brinkmann (2015). *Interview - Det kvalitative forskningsinterview som håndværk*. 3. udgave. Hans Reitzels Forlag, 8. maj 2015. ISBN: 978-87-412-6015-0.
- Leerbæk, Mads Lynghøj og Mathias Tvenstrup Youden (2021). „Beskyttelse af pantsikkerheden ved inddragelse af fællesarealer - En undersøgelse af fællesarealets betydning for pantsikkerheden og de dertilhørende udfordringer ved ejerlejlighedsændringer“ (jun. 2021). Læst d. 27-04-2022.
- Madsen, Casper Aagaard (2015). „Uskadelighedsattester i ejerlejlighedssager - en analyse og anbefaling til anvendelsen af uskadelighedsattester vedr. ejerlejlighedsændringer“ (jun. 2015). Læst d. 27-04-2022.
- Mortensen, Peter (2007). *Digital Tinglysnings - Rettigheder over fast ejendom*. 4. udgave, 1. oplag. Forlaget Thomson A/S, 2007. ISBN: 978-87-619-1935-9.
- Praktiserende Landinspektørers Forening (2013). „Ejerlejligheder - ejendomsdannelse og registrering (Ejerlejlighedsnotat“ (jul. 2013).
- Rienecker, Lotte og Peter Stray Jørgensen (2017). *Den gode opgave - Håndbog i opgaveskrivning på videregående uddannelser*. 5. udgave. Samfundslitteratur, 10. jun. 2017. ISBN: 978-87-593-2917-7.
- Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering (2018). „Høringsnotat vedrørende ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om

- Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love (Effektivisering af ejendomsregistrering og –forvaltning m.v.)“ (2018). Læst d. 14-05-2022. URL: <https://prodstoragehoeringspo.blob.core.windows.net/8b764178-905b-4204-b317-d10f056c1ae4/5.%20H%C3%B8ringsnotat%20lovforslag%20om%20effektivisering%20af%20ejendomsregistr.pdf>.
- Thisted, Jens (2018). *Forskningsmetode i praksis - Projektorienteret videnskabsteori og forskningsmetodik*. 2. udgave, 1. oplag. Munksgaard, 5. jan. 2018. ISBN: 978-87-593-2917-7.
- Tinglysningsretten (2019). „Information om rettelser & forbedringer i release 34 – i drift den 15.06.2019“ (15. jun. 2019). Læst d. 14-05-2022. URL: <https://www.domstol.dk/media/5ebngqbj/rettelser-og-forbedringer-i-release-34.pdf>.
- (2020). „Værdierklæring“ (16. mar. 2020). Læst d. 14-05-2022. URL: <https://domstol.dk/media/1hzfeq3y/vaerdierklaering.pdf>.
- (2022). „Arealoverførsel og udstykning“ (12. jan. 2022). Læst d. 28-03-2022. URL: <https://domstol.dk/media/yc4jk4mz/arealoverfoersel-og-udstykning.pdf>.
- Veie, Brian Pedersen (2020). *Digital tinglysning i praksis - en guide til den digitale tingbog*. 4. udgave, 1. oplag. Karnov Group, 15. okt. 2020. ISBN: 978-87-619-4203-6.
- Vinding Kruse, Frederik (1933). *Tinglysningsloven - Kommentar til lov nr 111, 31. marts 1926 med tilhørende anordninger*. 2. udgave. J. H. Schultz forlag, 1933.
- (1952). *Tinglysningsloven - Kommentar*. 3. udgave. J. H. Schultz forlag, 1952.
- Vurderingsportalen (u. d.). „Opdaterede og mere præcise data fra BBR“ (). Læst d. 29-05-2022. URL: <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/bag-om-vurderingen/emner-rundt-om-de-offentlige-vurderinger/solidt-datagrundlag-fra-offentlige-registre/opdaterede-og-mere-praecise-data-fra-bbr>.
- Vurderingsstyrelsen (2009). „2.2 Niveauopdelingen i BBR-systemet“ (22. sep. 2009). Læst d. 02-09-2022. URL: <https://instruks.bbr.dk/niveauopdeling/0/31>.
- (2021). „Nye vurderinger, nye data, nye muligheder“ (1. sep. 2021). Læst d. 29-05-2022. URL: <https://www.vurdst.dk/nyheder/nye-vurderinger-nye-data-nye-muligheder/>.

- Vurderingsstyrelsen (2022). „BBR-forvaltningen flytter ind hos Vurderingsstyrelsen“ (23. mar. 2022). Læst d. 29-05-2022. URL: <https://www.vurdst.dk/nyheder/bbr-forvaltningen-flytter-ind-hos-vurderingsstyrelsen/>.
- (u. d.). „H.A.4.2.2 Ansættelse af ejendomsværdi for parcel- og rækkehuse mv.“ (). Læst d. 09-05-2022. URL: <https://skat.dk/skat.aspx?oid=2296650>.

A | Interview med Thomas Skouenborg

Referat af interview med Thomas Skouenborg, landinspektør ved LIFA A/S Landinspektører og medlem af PLF's Tinglysningsudvalg. Interviewet er afholdt den 24. februar 2022.

Kan du fortælle lidt om den generelle problemstilling, som I oplever ude i praksis?

Jo. Allerførst, Jeg sidder ikke selv ret meget med de enkelte ejerlejlighedssager. Der har jeg nogle kollegaer, som sidder med dem. Men jeg sidder i det her Tinglysningsudvalg. Gennem den vej får jeg selvfølgelig nogle sager ind og har også hørt om nogle sager. Men jeg har ikke selv nogle konkrete sager, som jeg sidder med lige her og nu. Men hvis det er, så har jeg nogle kollegaer, jeg kan prøve at få nogle sager fra, som I også kan få nogle kontaktoplysninger på. Jeg har lige snakket med en enkelt kollega, om hvad han så af problemer, og om han havde nogle sager. Men helt konkret, så er problemstillingen jo, at panthaver har pant i det her fællesareal i en ejerlejlighedsejendom, da man ejer fællesarealet i fællesskab ud fra ens fordelingstal. Og dermed har panthaver også pant i fællesarealet. Og det gør jo bare, at sager kan være rigtig svære at få i gennem, for hvis vi kommer over de her uskadighedserklæringsgrænser, så er vi ude i, at vi skal have x antal panthavere til at godkende en ændring, uanset hvor ubetydelig den ændring kan være. Og det vil jo sige, at man i en stor ejerlejlighedsejendom skal hente 100 panthaversamtykker, man skal ind og lave påtegninger på deres pant, panthavere vil gerne have et lille gebyr for at gøre det her, der skal betales tinglysningsafgift for det, og der skal bruges tid på at snakke med hver enkelt panthaver. Det vil jo sige, at selv de mest fornuftige ændringer kan gå fuldstændig i stå, fordi det hele går op i papir og penge. Der er reelt ikke nogen, der får noget ud af det. Panthaver skal bruge noget tid på det, og det skal de selvfølgelig have nogle penge for, der skal betales nogle afgifter til staten, i form af tinglysningsafgift, og man skal bruge nogle penge på at snakke med dem. Men reelt er der ikke nogen, der får noget ud af det, og der er ikke nogen, der mister noget på det, som jeg ser det, i hvert fald i rigtig mange tilfælde. Og i de fleste tilfælde det netop nogle rigtig fornuftige sager, det er noget, alle får noget ud af. Der er jo de her sager, hvor man ser, at man får nogle penge ind til at forbedre ejendommen ved at få nyt tag på, eller man får måske efterisoleret nogle mure eller et eller andet. I de tilfælde bliver alle stillet bedre også panthavere, de får pant i en lejlighed, som er mere værd, fordi hele ejendommen er i bedre stand, efter man har lavet de her ændringer. Men det kan bare ikke lade sig gøre, fordi det hele går op i, at der skal laves den ene, anden, tredje og fjerde påtegning for at det kan lade sig gøre.

Ja, og så drukner projektet i gebyrer?

Det drukner i gebyrer. Det er simpelthen alt for dyrt at få gennemført en sag, fordi der er så mange, der skal indover. Sådan rent formelt har panthaver pant i de her fællesarealer derude. Når man kommer og kigger på en lejlighed, så går man ned til banken og spørger, om de

vil give et lån i den her lejlighed. Så går banken ind og vurderer, hvad lejligheden er værd. Så lægger de jo ikke ind, at de har en eller anden andel af loftsrummet eller et kælderrum eller opgangen. Ejeren skal selvfølgelig have adgang til opgangen, som er pæn og renoveret, og det betyder noget for værdien af ejendommen, som ejerlejlighederne ligger i. Men reelt går banken jo ikke ind og kigger på, at vi har en lille fiktiv procentdel af det her loftsrum, eller at vi har en fiktiv procentdel af det her udendørsareal på ejerlejlighedsejendommen. Og når banken giver det her lån i den her ejendom, så skal de selvfølgelig godkende, hvis vi skal fraskrive os den her rettighed. Jeg har heller ikke hørt om de sager, hvor en pantthaver vil benægte. Man kan sige, at så skulle det være, at i nogle sager vil man opleve, at pantthaver vil sige *"ej det kan ikke lade sig gøre, at I laver det her projekt, vi vil ikke godkende ændringen, for det vil gå meget udover vores pant og vores sikkerhed i den her ejendom"*. Jeg kender ikke til sager, hvor jeg ved, at pantthavere i en ejerlejlighedsejendom har sagt nej til det, og det siger måske lidt om, at den her risiko, der er ved at lave de her ændringer, er mere teoretisk, end det reelt er i praksis. Hvis der overhovedet ikke er nogen kontrol med det, så kan der være nogle, der gør noget, der er fuldstændig håbløst i en ejendom, der gør, at den bliver mindre værd. Så det meste af det er formentlig mere teori, end det er praksis.

Har I andre værktøjer?

Det er det, vi har. Ellers skal pantthaver godkende det. Man kan sige, at det med uskadelighedserklæringen er jo lidt et sjovt værktøj i forhold til ejerlejligheder. Hvis vi nu siger, at værdien af det areal, der fragår, er 400.000 kr, så skal det jo regnes ud for de enkelte ejerlejligheder. Hvis arealet er 400.000 kr. værd, og der er tre lejligheder i den her ejendom, så deler de det hele, da de har $1/3$ i fordelingstal hver. Så er der jo en grænse på 125.000 kr., men her er vi på 133.000 kr., hvis vi dividerer de 400.000 med 3. Så man kan godt gøre noget, jo flere lejligheder der er, men der er hele tiden de her 2 % og 125.000 kr. som er grænsen. Vi havde for nyligt en konkret sag i en ejendom, hvor der var omkring 10 lejligheder, hvor en af ejerne på et tidspunkt havde udvidet sin lejlighed, hvilket de havde fået lov til. De andre ejere i ejerforeningen har så på et senere tidspunkt sagt, at den udvidede ejerlejlighed betaler alt for lidt til ejerforeningen. Ejeren kan godt se, at det er skævt, og går med til at få det ændret. Der tager de så fat i os, da de skal have det berigtiget og have et højere fordelingstal, så de kan betale større omkostninger til ejendommen. Vi begynder at regne på det, da der også skal ændres på, hvor stor en andel de har af fællesarealer. Det ser rigtig fint ud og kan formentlig godt ændres. Men da vi så får regnet det hele i gennem, viser det sig, at den her ejendom, som bygninger ligger på, er forholdsvis stor. Det gør, at grunden har en forholdsvis høj ejendomsvurdering, fordi den er så stor. Det gør så, at vi kommer over de her grænser. Det er ikke værdien af bygningen og de enkelte ejerlejligheder, der kan vi fint holde os under grænsen, men værdien af grunden er simpelthen så stor. Ved at ændre fordelingstallet, vil den her lejlighed, som får et højere fordelingstal, eje en større procentdel af grunden. Det vil så betyde, at der er nogle, der afgiver noget af grunden. Så den kunne ikke lade sig gøre, uden vi skulle ud at høre alle pantthavere for at kunne ændre fordelingstallet. De ni ejere derude er interesseret i at få et så lavt fordelingstal som muligt, så de skal betale mindre til ejerforeningen. Så der er ikke nogen, der er interesseret i at få et højere fordelingstal, men det er det, der gør, at nogle får et højere tal, og der er nogle, der afgiver noget, og så skal pantthaver høres. Så det er lidt en dobbelt én. Det, at man har et højere fordelingstal, gør, at man også ejer mere af fællesareal, og man har også mere at sige til en generalforsamling, men til gengæld skal man også bare betale nogle flere

omkostninger, og det er negativt. Det gør så reelt, at den her sag går i stå. Sådan en sag koster rigtigt mange tusinde kroner, fordi der er rigtig mange panthavere, der skal høres. Så sådan en sag ender formentlig med, at deres ejendomsadministrator går ind og laver en skuffeaftale ved siden af, som ikke er tinglyst, om hvordan de betaler de udgifter. Men de får det ikke skrevet ind i tingbogen, for det er alt for dyrt. Man ændrer simpelthen ikke fordelingstallet, fordi dem, der fik det højere fordelingstal, ønskede ikke ændringen. Den ene ejer kunne godt se det og for at råde bod på det, skulle fordelingstallet ændres. Men det var alle dem, der skulle afgive, der ønskede, at det skulle ske, men det var så også alle dem, der skulle til at påtegne deres pant. Der bliver måske i gennemsnit en 4.000-5.000 kr. pr. lejlighed. Så det er sådan nogle sager her, der går i stå, og så ender det med, at de laver en skuffeaftale, som de alle sammen skriver under på. Det sker, fordi man har nogle meget stive regler. I nogle tilfælde kan uskadighedserklæringen anvendes, men i rigtig mange andre tilfælde kan den ikke. Efter de seneste ændringer står der det her med, at det er den seneste offentliggjorte ejendomsvurdering, der er afgørende. Så er det fuldstændig ligegyldig, om den her ejendomsvurdering er fuldstændig skæv. Og det er der simpelthen ikke noget at gøre ved, og så er det bare ærgerligt. Man kan bede om at få en ny ejendomsvurdering, men det kommer ikke til at ske lige foreløbigt. Så selvom alle kan se, at det er helt galt, så er der ikke så meget at gøre, for det er den seneste offentligt ejendomsvurdering. Med den her grund, som var så stor, havde man også en byggeret mere på ejendommen. Men reelt kan det være, at den her byggeret aldrig vil kunne udnyttes, fordi den ikke er muligt at udstykke. Men den her byggeret er stadig regnet med i ejendomsvurderingen.

Har du nogle bud på, hvordan man kan forbedre den her proces? Skulle man ændre uskadighedserklæringen, så den var mere møntet på ejerlejligheder, eller hvordan?

Man skulle måske kigge lidt mere, at det kan godt være, at panthaver har pant i fællesareal, men man kunne lave nogle regler for det. Så man kunne sige, at hvis ejerforeningen godkender de her ændringer, så skal panthaver ikke godkende det. Ved nye lejligheder, hvilket nok først er relevant om 25 år, når man vil ændre på dem, så kunne man, når man opdeler ejendommen i ejerlejligheder, tage nogle flere af de her fællesarealer og registrere dem som en lejlighed. Tagetagen kunne blive en lejlighed, og kælderens kunne blive en lejlighed, som så ejes af ejerforeningen. Så er det jo ejerforeningen, der ejer lejlighederne, og så er det ejerforeningen, og dermed alle ejerne i fællesskab, der skal godkende et salg af et loftsrum til ham på 4. sal. Så skal panthavere ikke godkende det på samme måde, hvis det er en selvstændig lejlighed. Det er nogle af de ting, man kunne gøre i dag. Men det er jo ikke i de nye lejligheder, man har problemerne, det er jo i alle de gamle. Der hvor man burde gøre noget, det er at kigge på uskadighedserklæringen, og det skal selvfølgelig ske i samråd med Finans Danmark, hvor man måske kunne se på nogle mere lempelige forhold i forhold til at se på, hvornår panthaver reelt mener, at der er et problem. Kender de til sager, hvor der bliver sagt nej til en ejerlejlighedsændring fra panthavers side? Jeg har en kollega, som har nogle sager, der kører hver femte år, hvor der ændres ved nogle dele af nogle lejligheder. Men de kan ikke lave alle ændringerne på samme tid, for de vil ikke betale de her omkostninger til panthaver ved relaxation.

Det virker som om, at der er en skævvridning, hvis panthaverne ikke ser nogle problemer med det?

Det ved jeg ikke om de gør, men jeg kan ikke i min vildeste fantasi forestille mig, at

der er ret mange kreditforeninger, der ligger meget betydning i at gå ud, vurdere og se på om, der er rigtig meget værdi i fælles kælderrum. Hvis den her del, man nu vil overføre til en ejerlejlighed fra fællesarealet, overføres, inden at panthaver har pant i lejligheden, havde det så ændret det, som panthaver vil give pant i? Jeg tror, at i 99,9 % af tilfældene vil det ikke have nogen betydning. Hvis der er en, der køber en lejlighed på 2. sal i den her ejendom, og der så er inddraget en del af tørreloftet, som de andre alligevel ikke kan bruge til noget, fordi de ikke har adgang til det, betyder det jo ikke noget som helst for dem på 2. sal, for de kan ikke komme derop og bruge det. Adgangen er mere eller mindre gennem de øverste lejligheder. Så om det er registreret til ejerlejligheden på 4. sal, eller om det ikke er, det betyder jo ikke noget for panthaver på 2. sal. Så derfor tror jeg ikke, at det betyder noget, om det er sket inden eller efter de giver pant i den her lejlighed. I nogle enkelte tilfælde kan det have betydning. Og der findes også nogle, der prøver at snyde, og det er selvfølgelig dem, man skal bremse, så man ikke bare gør det fuldstændig ukritisk.

Vi snakkede lidt med Bent, og han havde et bud på, at du havde nogle sager, som du har fået indsendt gennem PLF's Tinglysningsudvalg. Er det nogle sager, vi har mulighed for at kigge på?

Lige nøjagtig det her har jeg ikke noget nyere på. For nu har det været sådan her i mange år. Det er fem år siden, de har lavet det seneste i bekendtgørelsen om det, og folk ved, at det er et problem. Så det er ikke der, jeg har oplevet, at jeg har fået noget. I kan prøve at få kontaktoplysningerne på en af mine kollegaer, som sidder på vores Kolding-kontor. Han er formand for PLF's Ejerlejlighedsudvalg. Så det kunne være, at han har noget mere generelt med ejerlejligheder, hvor jeg sidder mere med tinglysningsdelen. Det er jo også alt muligt andet, hvor ejerlejligheder kun er en lille del af det. Så jeg har ikke så meget konkret om det. Jeg har nemlig ikke selv de sager, men jeg har hørt fra nogle kollegaer om de her loftsrums, som de ikke får registreret, og de her toiletter, hvor man tager lidt af gangen.

B | Interview med Per Christian Nielsen

Referat af interview med Per Christian Nielsen, landinspektør ved LIFA A/S Landinspektører i Kolding og formand for PLF's Ejerlejlighedsudvalg. Interviewet er afholdt den 14. marts 2022.

Hvordan opleves den generelle problemstilling i praksis?

Det er noget bøvl, det er dyrt og tidskrævende. Vi er blevet tilbudt muligheden for en digital løsning, hvor man kan kommunikerer med panthavere digitalt gennem panthaver.dk. Men når panthaverne læner sig tilbage og stikker hænderne frem og siger, de gerne vil være med, men det koster 5.000-6.000 kr. i ekspeditionsgebyr, har vi et problem.

Har ændringen i kompetencen fra Geodatastyrelsen til Tinglysningsretten ændret praksis?

Det synes jeg, det har. Da Geodatastyrelsen havde kompetencen til at vurdere uskadethedserklæringen, kunne man argumentere for, at værdien af lejlighederne ikke oversteg grænseværdierne, eller at ændringen ikke var til skade for panthaver på anden vis. Men efter Tinglysningsretten overtog kompetencen, er det pludselig blevet meget firkantet. Så er det svært at sige, at det areal, man tager fra, er uden værdi, når det bare er en eller anden lille bagtrappe eller et uudnyttet loftsrum. Pointen er, at værdien af sådan nogle arealer varierer.

Kan det have noget at gøre med, at Tinglysningsretten er en domstol, og derved ikke har vejledningspligt?

Det kan godt være, men så er det fordi, at systemet er skruet forkert sammen. Så ved jeg godt, at Brian Pedersen Veie står og siger, at det skal stå i loven, men så må man få indført den differentiering i loven, som også er på vej i ejendomsvurderingen, så man i høj grad kan få differentieret på værdien af de forskellige arealer. Bagtrappen skal jo ikke vurderes på samme måde, som en 3. etages lejlighed med havudsigt. Så må der arbejdes på den differentiering.

Er der blevet drøftet noget omkring panthaverhøring i arbejdet med den nye ejerlejlighedslov?

Det gjorde der en lille smule, men ikke særligt meget. Vi snakkede om, at når ejerforeningen afstår et areal til naboen, så var det et spørgsmål om, hvem der skulle skrive under. Der indførte vi de her definitioner, som gør, at du, som ejerlejlighedsejer, nemmere kan komme igennem med ændringer – det vil sige hvis noget er bestemt på generalforsamling, er det nemmere ved demokrati at indføre ændringer. Ved den gamle lov, skulle man have fuld enighed ved vedtagne ændringer, hvor du ved den nye lov, kun skal have en underskrift fra ejerforeningen. Men det løser ikke problemerne omkring pant, det var der ikke så stort fokus på.

Til at løse problemerne med pant har man jo uskadethedserklæringen. Har man andre værktøjer, man kan bruge som landinspektør?

Det ved jeg faktisk ikke. Det kommer an på, om man kan komme ind og differentiere værdierne i ejerforeningen for bygningen. Der er nogen, der har lavet retningslinjer, hvor eksempelvis loftsrum kun tæller 10 %, fællesareal tæller 15 %, og boligen tæller 80 %. Så man kan gå ind og differentiere, hvor værdien ligger henne i forbindelse med en uskadelighedserklæring. Det vil også give mening, hvis der er en bagtrappe, som kun bruges af én lejlighed, så har den jo kun værdi for den lejlighed. Derfor bør der jo heller ikke være problemer med at bruge en uskadelighedserklæring, bortset fra, at Tinglysningsretten jo håndhæver den 5-årige karenregel, hvilket gør, at man låser bygningen. Det vil sige, at hvis en ejer ønsker at inddrage et loftareal, skal han vente 5 år for at kunne bruge en uskadelighedserklæring til trods for, at begge dele kunne løses i en uskadelighedserklæring, hvis de blev lavet i samme sag.

I et tænkt eksempel, så hvis en bagtrappe skal inddrages med en uskadelighedserklæring, hvor kommunen så vil ekspropriere en del af grunden 3 år efter, skal man stadig ud at høre panthaverne.

Derfor vil det give god mening, at når man laver to små ændringer inden for 5 år, som til sammen ikke overskrider grænseværdien, at de stadig vil kunne gennemføres. Så hvis man kunne holde ændringerne op på værdien i stedet for at låse ejendommen, vil vi være kommet langt.

En anden vinkel, som jeg ikke har hørt andre undersøge, er at sammenligne processen omkring inddragelse af fællesarealer med en normal parcelhusudstyknings. I parcelhusudstyknings er der nogle vejarealer og grønne arealer til leg og samvær. Vejarealet er pr. definition vurderet til 0 kr., og der ligger i grundejerforeningens vedtægter, at det alene må bruges som grønt fællesareal. Det vil sige, at du har et adgangsareal vurderet til 0 kr. og et fællesareal til 0 kr., når du starter parcelhusudstyknings. I en ejerlejlighedsejendom har du en fælles græsplæne, som har en vurdering. Så har du en trappeopgang, som kan sammenlignes med vejadgangen. Den trappeopgang kan ikke rigtig benyttes til noget ud over at benytte som adgangsareal. Jeg savner en sammenligning af adgangsareal, du har til en ejerlejlighed, og den vejadgang, du har i en parcelhusudstyknings. Hvorfor skal de to elementer behandles så forskelligt? Hvorfor skal den ene ejendomstype behandles så markant anderledes end den anden?

C | Interview med Morten Dalum Madsen

Referat af interview med Morten Dalum Madsen, landinspektør ved Landinspektørfirmaet LE34 A/S i Aalborg. Interviewet er afholdt den 22. marts 2022.

Hvordan opleves den generelle problemstilling i praksis?

Det er noget af det, som giver anledning til mange frustrationer. Man kan dele det op i to grupper. Først er der ikke særligt mange landinspektører, som kan gennemskue, hvordan sådan et forløb skal køre, fordi det afhænger rigtig meget af den konkrete sag, og der er rigtig mange, som brænder fingrene på det. Og så er der den anden gruppe, hvor du har ejerne i en ejerforening, som vil sælge et loftsrum fra, fordi en ejerlejlighed gerne vil have tilkøbt noget areal. Og de har ikke kunnet forestille sig, at det skal være så omkostningsrigt og problemfyldt at ændre de her arealer. Så indgangsvinklen til at ændre noget er forskelligt. I nogle situationer er uskadethedserklæringen tilstrækkelig og kan benyttes på meget store beløb, hvor uskadethedserklæringen skal beskytte pantesikkerheden, hvis der eksempelvis er lagt en byggeret ind i en lejlighed, som man bagefter gerne vil udnytte. Og det er tiltænkt i processen, der giver det god mening, som det er lige nu. Så er der så de andre situationer, hvor der er stor forskel på den virkelighed, som kunden og landinspektøren oplever, og så det, som systemet egentlig vil beskytte. Her tænker jeg på Tinglysningsretten.

Jeg har været involveret i en sag for nylig, hvor der var nogle depotrum på loftet i en ejendom, som var særejede. Hvis man gik ind og beregnede en uskadethedsattest, som man plejer at gøre, altså at se på den relative værdi i forhold til arealet, så overgik den værdien med de her 2 % eller 125.000 kr. Men i loven står der jo, at det er på baggrund af den offentlige vurdering. Og hvis du går ind og kigger mere nøjternt i vejledningen fra SKAT, og hvordan ejerlejligheder bliver vurderet. Så står der, at der er nogle helt grundlæggende principper, hvor man vægter værdien af forskellige rum i en ejerlejlighedsbygning anderledes. Det vil sige, at et uudnyttet loftsareal, som typisk er de sager, som giver store problemer, det skal vægtes med 10 % af kvadratmeterprisen. Så et boligareal bliver vægtet 100 %, medmindre det er boligareal på tagetagen, det er 95 %. Og når der står i tinglysningsloven, at det er den offentlige ejendomsvurdering, man skal tage udgangspunkt i, så synes jeg jo, at det giver god mening, at når man laver de her beregninger i en uskadethedsattest, så går man ind og kigger på, hvordan hele arealet ser ud. Der er eksempelvis 100 m² boligareal og 20 m² loftsareal. Skal de repræsentere den samme kvadratmeterværdi? Det gør de selvfølgelig ikke i virkeligheden. Så der vil jeg jo gerne, at man kan vægte det her areal og sige, at det kun skal udgøre 10 %. Og hvis man gør det, så er der større sandsynlighed for, at man kan komme igennem med det på en uskadethedserklæring. Men der er Tinglysningsretten klare i spytet, og der har lige været en afgørelse nu for en måned siden i forhold til landbrugsjord, hvor man ofte er i den situation, at man ser det hele som et stort samlet areal, men der kan godt være dele, som ikke afspejler den værdi af arealet, eksempelvis fordi der ikke kan bygges på området, eller det er § 3-område. Men Tinglysningsretten ville ikke differentiere

mellem de forskellige ejendomstyper i en ejerlejlighed, og de vil heller ikke differentiere ved landbrugsjord. Det har der været en afgørelse for, og det var en afgørelse, de henviste til, da de ikke ville acceptere min 10 %-uskadelighedsberegning. Så det mener jeg, er det rigtige at gøre, da det jo er den offentlige vurdering. Den offentlige vurdering differentierer mellem forskellige arealtyper, men de gør det ikke inde i Tinglysningsretten. Det er klart, det giver en mere besværlig administration for Tinglysningsretten, hvis de skal ind og se på forskellige vægtninger af forskellige arealer. Det er jo ikke registreret nogen steder. Inde i tingbogen står der bare ét samlet areal, selvom der er over 100 ejerlejlighedslodder. Så skal de ind og se i matriklen, hvis det er nyere ejerlejligheder, eller gå igennem ejerlejlighedskortene for at finde ud af, hvor de enkelte rum er placeret.

Det stemmer overens med, hvad der er fundet i tidligere projekter, som siger, at panthaver ikke tillægger fællesarealer nogen særlig værdi, men kun vurderer boligareal.

Det er der faktisk en dom på fra 2017, hvor Mølbak Landinspektører, som ville benytte en købspris i stedet for den offentlige ejendomsvurdering. Det er sådan, at når man benytter en uskadighedserklæring, og der ikke er noget reelt vederlag, eller købsprisen er lavere end den offentlige vurdering, så er det den offentlige vurdering, man benytter. Men hvis handelsprisen er større, så er det den, man tager udgangspunkt i.

Men i den situation blev der inddraget et loftsrums til den underliggende ejerlejlighed. Og der lagde dommeren vægt på, at det var alene den ene ejerlejlighed, der havde en nytte af det loftsrums. Det ville de andre ejerlejligheder ikke have, og derfor ville pantet ikke blive påvirket på samme måde. Så der blev det accepteret, at man kunne vægte købsprisen med 50 %. Så det er blevet mere lempeligt, og der blev Tinglysningsretten tvunget til at acceptere uskadighedssattesten. Så der er mange nuancer i det. Det kunne man gøre i den her situation, fordi loftsrums lige præcis havde en stor værdi for den underliggende ejerlejlighed. Derfor var det okay, at man betalte lidt mere for det, da loftsrums ikke ville have samme værdi for de andre lejligheder.

Hvordan opleves problemstillingen så med mange panthavere i ejerlejlighedsbygninger, og hvordan opleves Tinglysningsretten i denne sammenhæng?

Reglerne er ret klare. Der er ikke, som jeg ser det, så meget at slås om nu. Det, jeg lige prøvede, var den her 10 %-regel. De er ret klare. Vi ved mere eller mindre, hvor vi står. Så der er ikke så meget at slås om mere. Det er egentlig bare reglerne, vi følger nu. Så kan det så diskuteres, om de skal laves om.

Det der er vigtigt at forstå, i forhold til værdierklæringen, det er, at hvis du har et loftsrums, som er uudnyttet, altså det ikke er et ejerlejlighedsloft, så er det fællesejendom det hele. Hvis ikke der er aftalt nogen pris, så er der heller ikke nogen offentlig vurdering at tage udgangspunkt i. Så du bliver nødt til at have en aftalt pris i værdierklæringen, som er oplyst af ejerne. Og den kan jo sættes meget lavt, hvilket afhænger af, hvad de bliver enige om i ejerforeningen. Men det vil være belejligt i nogle situationer at sætte den så lavt, som det kan lade sig gøre, så man kan køre sagen igennem med en uskadighedssattest. Der er udmeldingen fra Tinglysningsretten, at den værdi, som bliver taget udgangspunkt i, når det er fællesejendom, det er den værdi, som bliver oplyst af ejeren og landinspektøren. Så er der de situationer, hvor tagetagen består af loftsrums, som er særejede. Der bliver man nødt til at tage udgangspunkt i den offentlige vurdering eller den pris, som man har aftalt eller

det vederlag, som bliver betalt. Det er meget vigtigt, at man skelner mellem fælleseje og særejede arealer, som skal inddrages. Fællesarealer har man meget frie rammer omkring, og hvis man bliver rådgivet på den rigtige måde i en ejerforening, så kan man meget smidigt komme igennem med den uden at skulle omkring panthaver. Der kan man sætte prisen, som man vil, alt efter, hvad man bliver enige om i ejerforeningen.

Tidligere var der praksis for, at man tog den gennemsnitlige kvadratmeterpris for de særejede arealer og brugte det som udgangspunkt for at beregne værdien af fællesarealet. Men det skal man ikke gøre mere. Du skal tale med ejerforeningen og finde ud af, hvad det skal overdrages for, og hvis de giver en pris, så er det den, som tages udgangspunkt i. Og hvis det overdrages vederlagsfrit, så er der ikke nogen penge imellem dem. Så i compensation bliver der bygget et eller andet depotrum oppe på loftet eller i kælderen, hvor det er udgifter til håndværkeren, der er vederlaget i sagen. Den her ændring har gjort det noget nemmere at komme igennem med sagerne, så længe det er fællesareal.

Hvis du skulle have nogle bud på, hvordan den her proces skulle smidiggøres, er der så nogle værktøjer, man som landinspektør kan bruge, udover værdierklæringen?

Man skal helt sikkert gå ind og differentiere de forskellige arealtyper, der er i ejerlejlighedsejendommen. Problemet er, at der er alt for stor forskel på den virkelighed, der findes i ejerlejlighedsejendommen og det, som Tinglysningsretten vil beskytte over for panthaver, og så det, som panthaver egentlig har pantesikkerhed i. Det hænger ikke sammen. Og det er fordi, at man har taget reglerne for uskadighedserklæring ved jordlodder og trukket det ned over ejerlejlighedssystemet. Det fungerer i nogle situationer, men i andre tilfælde virker det underligt.

Jeg har en situation lige nu, hvor en kunde har nogle depotrum i kælderen, som er fordelt ud på fire forskellige ejerlejligheder, og i mange år har de eksisteret med den fordeling, men den fordeling stemmer ikke overens med ejerlejlighedskortene. Så de vil gerne have berigtiget det. Og der forsøgte jeg at overbevise Tinglysningsretten om, at det var nogle sekundære arealer i forhold til boligarealer, men det ville de så ikke acceptere. Så når jeg fortæller kunden, hvad vi skal igennem for at få gennemført de matrikulære ændringer, har han meget svært ved at forstå, at det skal være så besværligt, og at det skal koste så meget. Han skal betale næsten 20.000 kr. mere i tinglysningsafgift, gebyr til pengeinstitutter og honorar til landinspektøren, for at få sagen gennemført. Alene fordi den ikke kan komme igennem på en uskadighedserklæring.

Må I ofte opgive sager, fordi sagen bliver dyrere, end rekvirenten havde regnet med?

Der vil være nogle sager, og det er et af de store problemer, som gør, at vi får nogle ufuldstændige registre, fordi det simpelthen bliver for dyrt at få opdateret. Men de store situationer, hvor det er hele tagetager, som bliver solgt fra, der er det lidt nemmere at få igennem, for de kan bedre bære, at det koster noget at få igennem. Men de mindre sager er der ikke nogen, som vil betale for. Som regel bliver sagerne henlagt eller gennemført, hvilket afhænger af økonomien i den konkrete sag. Ca. 5-10 sager om året bliver opgivet, hvor budgettet ikke holder.

Det vigtigste for landinspektøren er ikke at love noget, han ikke kan stå inde for. En sag kan virke meget banal og simpel, men hvis man ikke er vant til at arbejde med det, så kan man komme i problemer, for det kan blive meget dyrt. Det er den største udfordring fra

landinspektørens side.

Har I nogle sager, som vi må undersøge, så vi kan få en forståelse for problematikken i praksis?

Jeg har faktisk et godt eksempel på en sag inde ved Danmarksgade i Aalborg. Det var lidt en sjov situation, hvor alle vandt på det, men alligevel kunne vi ikke komme igennem på en uskadethedsbeholdning på én af ejerlejlighederne. Der udgik noget fællesareal, men samtidig fik de noget særet areal tilbage, fordi der blev nedlagt en bagtrappe. Så der brugte vi nettoprincippet for at få det til at gå op, og så kunne vi komme igennem med en uskadethedsbeholdning der. Men for én af ejerlejlighederne, og det var ejerlejlighed nr. 1 i den sag, der kunne vi ikke bruge en uskadethedsbeholdning, fordi der var et kælderareal på næsten 400 m², som blev nedlagt. I den situation blev der ombygget en gammel restaurant til en Netto-butik. Og der var det nødvendigt at nedlægge kælderarealet. Men det der er sket i ombygningen er, at ejendommen har fået en højere værdi, men alligevel skal vi ind og påtegne pantet, fordi der udgår 400 m² kælderareal. Der mangler, at man er mere nuanceret, når man kigger på sagerne, og det illustrerer også, at der er stor forskel på virkeligheden og Tinglysningsrettens opfattelse af virkeligheden. Man kunne godt bruge, at der bliver kigget mere på den konkrete sag.

Min egen personlige holdning til det er, at det er landinspektøren med værdierklæringen, som står inde for, at man holder sig inde for værdigrænsen, de her 2 % eller 125.000 kr. Og når man nu går ind og kigger på værdien af den offentlige ejendomsvurdering, som er så misvisende i mange af de her tilfælde, hvordan beregner vi så værdien? Hvem kan sige, hvad den rigtige værdi er for lige det her areal? Det kunne det jo være skønt, at når det er landinspektøren, som underskriver værdierklæringen, sammen med ejeren, at det så er de to, som bliver retsforfulgt, hvis det ikke stemmer overens med det, der bliver oplyst. Så kunne det være fint, hvis Tinglysningsretten bare påså det. Så havde man lidt mere frie tøjler og en større sikkerhed for at få sagen ført igennem.

Så man lægger mere af ansvaret over på landinspektøren?

Det er der allerede nu i lovgivningen. Det er Tinglysningsrettens praksis, som skal ændres. De skal gå fra at kontrollere det, som landinspektøren laver, til egentlig bare at påse, at det, som landinspektøren og ejeren attesterer, er i orden. Så hvis der kommer nogle bagefter og siger, at det er til skade for pantesikkerheden, så tager de fat i Tinglysningsretten, som sender dem videre til landinspektøren og ejeren.

Har I oplevet, at en pantgiver har nægtet at lave påtegning af pantet, hvis pantesikkerheden skulle komme i fare?

Jeg har ikke oplevet, at en pantgiver har nægtet at give en påtegning, når det gælder fællesarealer. Pantgiver tillægger boligen 100 % af værdien i de situationer, som vi snakker om her. Det er lidt det, jeg snakkede om i starten, at der er to situationer. Der hvor du har en etapeopdeling af en ejendom, hvor du parkerer nogle byggerettigheder i en ejerlejlighed, og der har det jo kæmpestor betydning. Men der er ingen forventning til værdien af fællesarealer, når det er en ganske almindelig beboelsesejendom. Det er jo BBR-arealet, som du bliver beskattet af, og det er BBR-arealet, som du sælger din bolig på, og BBR-arealet og boligarealet bliver jo ikke berørt overhovedet af de ændringer, som bliver foretaget i forbindelse med

fællesejendommen. Så jeg har aldrig oplevet, at når man kommer til panthaver med et fællesareal, at det er et problem at få det påtegnet.

Kunne man lave nogle ændringer, så uskadighedserklæringen bliver mere hensigtsmæssig, når det gælder fællesarealer? Eksempelvis sætte værdigrænserne op eller gøre den mere lempelig på anden vis?

Det kunne man godt - altså sætte nogle særlige regler op der. Eller som jeg foreslår, at man lægger ansvaret over på landinspektøren og ændrer praksis hos Tinglysningsretten, og dermed lægger man det fulde ansvar over på landinspektøren og ejeren, som der står i vejledningen, så Tinglysningsretten kun påser, at det er i orden. Landinspektøren er jo underlagt landinspektørloven. Jeg har i hvert fald svært ved at forestille mig, at der er nogle landinspektører, der ville lave ændringer, som er direkte til skade for pantet.

Man kan godt gennemskue de her meget banale sager, hvor det er depotrum eller loftsrums, i forhold til de erfaringer, man har med panthaver, hvor de knap nok ved, at de skal høres i sådan nogle situationer. Og så er der de andre situationer, hvor det er virkelig store værdier, og hvor der er en virkelig stor forventning til værdien for panthaver, fordi man skal udbygge noget. En anden ting i forhold til det her med virkelighed og Tinglysningsretten er, at der altid er et ejerpantebrev i sådan en ejerlejlighed. Og de ejerpantebreve, de skal også påtegnes. Så det kommer udover kreditforeningens pant. Så der er 1.750 kr. for alle ejerforeningspantebreve i en ejendom, og det løber også op. Og det kan man ikke komme uden om. Ejerforeningspantebreve er tinglyst på hver ejerlejlighed som sikkerhed og er typisk omkring 50.000 kr., og disse skal også påtegnes. Det vil sige, at der skal påtegnes pant ved ejerforeningspantebreve og kreditforeningspantebreve, og så kan der jo være flere kreditforeningspantebreve i en lejlighed. Der kan også være nogle servitutrettigheder, som er behæftede med et eller andet beløb, som også skal med.

I nogle tilfælde, hvis det kun er ejerforeningspant, har Tinglysningsretten en mere lempelig praksis. Der har jeg set eksempler, hvor man godt har kunnet snige sig over de 2 %. Det er vigtigt at vide som landinspektør, når man skal planlægge processen. Hvis det er en ejendom på 50 ejerlejligheder, så bliver det til en del penge, hvis der er et ejerforeningspantebrev i hver ejerlejlighed, som skal påtegnes. Det kan man komme uden om ved at bruge en uskadighedserklæring.

Når I benytter en uskadighedserklæring, så er der den 5-årige karensregel, hvor man ikke må benytte en uskadighedserklæring på samme ejendom. Er det noget, som volder problemer nogen steder?

Du låser ikke hele ejendommen. Du skelner mellem indvendigt og udvendigt fællesareal. Hvis du bruger uskadighedsattest. Hvis du eksempelvis tilbygger noget af grunden med nybyggeri, så vil det være at betragte som én værdierklæring, hvorimod hvis det er noget indvendigt, så vil det være en anden værdierklæring. Jeg mener også, at det fremgår af vejledningen, at man skelner mellem indvendigt og udvendigt fællesareal.

Det, vi godt kunne tænke os at få ændret, er, at nogle gange får man lavet en lille ændring for eksempelvis at få adkomsten på plads, og så er det planen, at der skal laves en ændring et års tid senere, for så har man fået bygget tagetagen. Så kan man lige pludselig ikke bruge værdierklæringen, for den brugte du i første omgang. Der kunne man godt bruge, at den værdierklæring lå der, indtil man havde gjort det færdigt betinget af, at man holdt sig inden

for de 2 % og 125.000 kr. Men det kan man ikke. Man kan kun bruge den til én matrikulær ændring, og så skal der gå 5 år igen.

Altså ved én ejerlejlighedsenhed eller gælder det hele ejendommen?

Nej, en ejerlejlighedsændring pr. enhed, hvor pantet bliver berørt af fællesarealet.

En anden ting, jeg har tænkt på, er, at lige nu er det som om, man prøver at svømme mod strømmen. Vi skal have ændret det her på en eller anden måde. Men det dyreste i de her situationer er, når du skal påtegne pantet fra kreditinstitutterne. Der synes jeg, der mangler en eller anden dialog med panthaverne for at finde ud af, om man kan finde en mere smidig proces. De 3.000-5.000 kr. betyder rigtig meget i sådan en sag, og dem vil vi gerne ud over. Nogle banker vil egentlig gerne være fri for at lave påtegningerne. Det kan landinspektøren lave. Så laver vi en påtegning, og i omkostninger, i forhold til landinspektørarbejde, er det faktisk ikke meget mere, end vi bruger på at lave en værdierklæring. Så der kommer der "kun" de her 1.750 kr. i tinglysningsafgift oveni. Så kommer panthaver ikke til at tage gebyret, fordi de skal egentlig ikke gøre andet end at skrive under. Så der, hvor det bliver dyrt, er der, hvor de skal bruge personale på at lave en påtegning. Og vi kommer alligevel til at lave det bilagsmateriale, som skal med i form af kortbilag med delnr. osv. Så den proces – hvem skal gøre hvad? Kunne der laves en undersøgelse, hvor man gik ind og så på den proces, så ville man ikke ændre noget på lovgivningen eller Tinglysningsrettens praksis. Så kan man sige, så er det ikke den voldsomme udgift at køre med en påtegning. Det er en så lille del af deres arbejde og indtjening, så jeg tror, de hellere vil være fri. Det er ikke deres kerneområde.

I nogle tilfælde kommer man helt op på 100.000 kr., fordi det skal igennem den her relaxationsproces. Og der er mange forskellige kreditinstitutter, så kunne man lave en eller anden standard for, hvordan man skal gøre, når der skal påtegnes noget pant ved kreditinstitutterne, så vil vi altså være kommet et skridt længere.

For hvis der er noget, der er svært at rykke ved, så er det Tinglysningsretten og Finans Danmark. Så længe, at det kun er nogle få landinspektører, der brokker sig, så ændrer de ikke på noget. Så det ville være at svømme mod strømmen. Det ville være bedre at have en mere pragmatisk tilgang – hvordan kan vi få det mest effektive ud af de redskaber, vi nu engang har? Og der er det med at få en så smidig proces gennem påtegning måske den bedste løsning. Og så et fuldstændigt overblik over, hvilke muligheder der er i forbindelse med brug af værdierklæring. Og der bliver det en smule kringlet, men her er det så vigtigt, om det er et særejet depotrum eller fællesareal, hvilket er vigtigt at forstå i rådgivningsprocessen. For man har fået rimelig frie tøjler til at sætte prisen fra ejernes side. Det er den, der bliver taget udgangspunkt i, når man oplyser værdien i værdierklæringen, og ikke den offentlige vurdering.

Hvis vi skulle læse videre omkring det her med selv at fastsætte værdien af fællesarealer, hvor kan vi finde mere om det?

Det er en dialog, som har været mellem PLF og Tinglysningsretten ved nogle møder, og det er derigennem, at jeg har den information. Så det er ikke noget, der ligger i en vejledning eller noget. Men det er det, som er meldt ud fra Tinglysningsretten. Hvis I skal have det bekræftet, skal I næsten kontakte Brian Pedersen Veie eller Mona Andersen ved Tinglysningsretten.

Det vigtigste er bare, at man har styr på processen og mulighederne i sagerne, så man kan give kunden den rigtige rådgivning og pris fra start af. For de har jo også en virksomhed, der

skal fungere, og jo mere kompliceret det bliver, jo længere sagsbehandlingstid bliver der også. Så man bliver nødt til at se tingene fra begge sider af.

Med hensyn til sager, så sender jeg lige sagen med Danmarksgade 43 til jer. Så kan I se, om der opstår nogle spørgsmål ud fra det.

Vi har lige fået en ny sag her i Aalborg, som jeg har lavet et tilbud på. Den blev ret dyr, for det var nogle særejede arealer, som var i tagetagen. Så det løb op med næsten en forskel på 75.000 kr. i forhold til, hvis vi kunne gøre det med en værdierklæring. Hvis det var et fællesareal, kunne vi have gjort det på en værdierklæring, og så kunne der have været en besparelse på omkring 75.000 kr.

Så har jeg en anden sag omkring vægtning af arealer, hvor Tinglysningsretten ikke ville acceptere sagen. I sagen var der også korrespondance med Tinglysningsretten, hvor de henviser til en afgørelse.

D | Interview med Christian Peter Hansen og Carsten Flyger Jørgensen

Referat af interview med Christian Peter Hansen, medlem af PLF's Ejerlejlighedsudvalg, og Carsten Flyger Jørgensen, begge landinspektører ved Landinspektørfirmaet LE34 A/S i København. Interviewet er afholdt den 25. marts 2022.

Hvordan oplever I problematikken ude i praksis?

Det er et meget interessant emne I har valgt, for det er jo ikke lige noget, der dukker først op, når man slår op under landinspektør, men det er faktisk noget, der fylder meget i de sager, vi har, netop pantet er meget afgørende i forbindelse med ejerlejlighedssager og den klassiske med, hvor meget udgør fællesarealerne egentlig i forhold til ejerlejlighedens værdi. Der er der et par Vestre Landsret domme, de er vist snart 10 år gamle, hvor Tinglysningsretten oprindeligt havde sagt, at fællesarealer havde samme værdi som lejligheden ellers, men så fik Tinglysningsretten at vide, at det havde de ikke. Men vi har jo det der med fællesarealerne, hvordan man værdisætter dem, og det er tit et problem

En ting er prisfastsættelsen, en anden ting er jo også, at der skal gå 5 år, fra man har brugt en uskadeli ghedsattest, der vedrører pant, til, at man kan bruge den igen. Og nogle gange, når du har de her ejerlejlighedssager, så har man måske 2 m², man vil overføre fra fællesarealet til en ejerlejlighed, og man ligger langt under de her grænser for en uskadeli ghedsattest. Så du kan sagtens gennemføre det. Men når den næste ejer kommer og skal have lavet præcis det samme ved den næste opgang en måned senere, så er han nødt til at vente 5 år, eller også skal han have fat i samtlige panthavere. Det er superfrustrerende, specielt hvis værdien af de to arealer tilsammen også havde ligget under uskadeli ghedsbeløbet, så er det jo frustrerende, at man skal vente de her 5 år. Og ved nogle ejerlejlighedsforeninger er det i realiteten umuligt, eller det bliver i hvert fald meget dyrt, hvis man skal have fat i alle de her panthavere.

Men til det her med, når du har en efterfølgende sag, som samlet set vil holde sig under 2 %, har Brian Pedersen udtalt på nogle kurser, at man kan argumentere for, at det samlet set vil kunne gå under de 2 %. Jeg har også været ude for sager, hvor man kunne få lov til det. Men igen, det er jo ikke noget, man har krav på.

Sidst vi var afsted, der var der nogle, der havde eksempler på, at det var gået i gennem. Der havde der siddet en pragmatisk sagsbehandler og sagt, at panthaver umuligt kunne lide noget tab. Men jeg synes faktisk, at Brian Pedersen sagde, at i princippet kunne det ikke lade sig gøre at få to sager igennem indenfor 5 år, også selvom det samlet set holder sig under grænsen. Men du kan godt have én sag, hvor du overfører to arealer, og så kan du gennemføre dem som én sag, men laver du dem som to sager, så kan du kun gennemføre den første. For ved nr. 2 rammer du ind i den her karen speriode på 5 år, og så er det det, der spærrer sagen. Men så kan man prøve at argumentere overfor Tinglysningsretten, at man samlet vil være under de 125.000 kr. og 2 %, og så er der nogle, der har haft held til at

gennemføre deres sag alligevel, fordi sagsbehandleren har været fleksibel. Men jeg tror, at hvis du kører benhårdt efter reglerne, så skal sagsbehandleren egentlig afvise sag nr. 2.

Er de her dyre panthavehøringer noget, der ofte stopper en sag?

Allerede på et tidligt tidspunkt kan man rådgive, hvis man ved, at der er brugt en uskadethedsattest indenfor de seneste 5 år. Men det afhænger meget af ejerlejlighedsejendommen, man har med at gøre. For er det to ejerlejligheder, den består af, så er det til at overskue med de lån, der formentlig er i den anden ejerlejlighed. Men nu er vi i gang med at dele en ejendom op i 396 ejerlejligheder, og der vil det være fuldstændig umuligt at skulle ud og høre samtlige panthavere. Og hvis hver ejerlejlighed i gennemsnit har to panthavere, så vil det blive alt alt for dyrt.

Jeg synes, at vi har haft nogle sager, hvor ejerlejligheder er blevet tildelt en brugsret til et areal oppe i en tagetage, men de kan ikke få det ind i deres lejlighed, fordi det ikke giver mening rent økonomisk. Men nu har jeg en sag, som jeg er meget spændt på, hvorvidt den bliver gennemført, og den går ud på, at der er en ejerforening med 70 ejerlejligheder, som består af syv opgange, hvor de 14 øverste lejligheder, altså to i hver opgang, har købt det tagareal, som ligger ovenover, ca. 50 m² hver. Og i realiteten kommer de til at betyde en handelssum for ca. 100.000 kr. pr. lejlighed og et godt stykke over 2 %, for de står til nogle gamle vurderinger på 1,5-2,5 mio. Så som det ser ud nu, er det skøder på hele moletjavsens og så er det påtegninger på ejerpantebreve i 56 lejligheder, for de er 14, der modtager. Og det er jeg spændt på, hvad det bliver, for jeg har prøvet at ridse det op i nogle overslag. En mulighed kan være noget med nogle smidigere arbejdsgange, og det er noget, som Carsten har gang i nu, der foranlediget af et altanprojekt i nogle andelsboliger bevirker, at der er syv ejendomme, der skal lægges samme. Og der har vi i det hele lige omkring 40 hæftelser. Så der skal vi have tinglyst et panthaveropgør på, hvordan rækkefølgen skal være på det. Og der er jo for eksempel mange fra Realkredit Danmark, Totalkredit og Jyske Bank, som skal ind og køre processen på den måde, at det er dem, der lyser det ind. Man kan jo gøre det, at man kan lyse et pantebrev ind, og så kan man jo slippe for afgiften på de næste, da man kunne det i gamle dage, inden tinglysningssystemet blev digitalt. Så man kan lave en påtegning på flere pantebreve på en gang. Men det er ikke muligt rent teknisk nu. Så det, man skal gøre, er at lyse den ind på den første og så lyse ind på de næste og sige, at der er afgiftsfritagelse. Så det er stadig et ret tungt arbejde at gøre med en del ekspedition, men man slipper med en gang tinglysningsafgift. Men jeg er ret spændt på den her sag, for jeg har aldrig haft en med så mange ejerlejligheder, og jeg ved ikke, om man kan få panthaver til at drive processen i det, så de selv går ind og påtegner det.

Hvis man skulle gå ind og optimere og smidiggøre processen. Hvor i processen tænker I så, at man kunne gå ind med forbedringer?

Det, der vil løse problemet med fællesarealer, ville være, hvis det stod i tinglysningsloven, at pant i ejerlejligheder relaterer sig alene til særejet og ikke til fællesarealet. Hvis det stod der, havde vi ikke nogen problemer med alt det her pant i fællesarealer. Det er det, det hele er bundet på. Hvis det stod der, eller at det kun udgjorde en eller anden bestemt andel, så man kunne komme rundt om det og få de her værdierklæringer på en nemmere måde, hvor man måske havde en fastsat værdifaktor på fællesarealskv m i forhold til de andre. Det er hele spillet med Tinglysningsretten, der er problemet.

Det bliver også grotesk i nogle af sagerne. Jeg har en sag, hvor vi har fire opgange, hvor der så er en tre-fire ejerlejligheder i hver opgang. Når man går ind, har man jo nøglen til sin egen opgang, men man har ikke nøglen til de andre opgange. Så når du sælger din ejerlejlighed, og hvis der er en fra banken, der kommer og skal vurdere den, så går de jo op og vurderer den ene opgang. I det her tilfælde er der så i hver opgang et lille fælleslokale, og det kan godt være, at de lige kigger på det her fælleslokale. Men reelt set siger Tinglysningsretten jo, at når de vurderer værdien af ejerlejligheden, så er det inklusive alt fællesarealet, det vil sige, at de i princippet også skal se på de andre opgange og de fælleslokaler, der er der. Og det er et spørgsmål om, om det reelt sker sådan. Jeg er ret sikker på, at ejendomsmægleren går ind og kigger på særejet og vurderer kun ud fra det. Men i Tinglysningsrettens optik, og det er sikkert også begrundet i lovgivningen, så er det alle fællesarealer, som bliver ejet ligeligt efter fordelingstallet. Det vil sige også fællesarealet i de andre opgange, som de reelt set ikke kan komme op i. Hvis der er et areal, der bliver solgt videre til en af de underliggende ejerlejligheder, så skal alle de andre ejerlejligheder og deres panthavere ind og godkende det. Det bliver en lille smule kunstigt, for det er jo aldrig det, panthaverne har været inde og vurdere, når de går ind og vurderer, hvilken sikkerhed de skal have i lånet.

Vi vil også gerne høre, om I har nogle sager, vi må have lov til at kigge lidt nærmere på?

Det har vi. Jeg har en 5-6 år gammel sag, hvor jeg faktisk fik uskadeli­ghedsattest på 15 ejerlejligheder, og så manglede jeg på en eller to ejerlejligheder. Og så kom der nye offentlige ejendomsvurderinger, og så røg de sidste ejerlejligheder også igennem.

Jeg har også en uskadeli­ghedsattest på omkring 20 ejerlejligheder på Frederiksberg, hvor der var nogle af dem, der gik under uskadeli­ghed, men hvor der var andre, der skulle have skøde, men det var alene adkomst, det var slet ikke pant. Men i princippet er det lidt det samme, det er bare et spørgsmål om, hvilket interval du ligger på. Vi lå for højt til at kunne bruge pantdelen, men kunne godt bruge adkomstdelen. For det er alene beløbsgrænsen, som jeg ser det. Der var vi nødt til at gå ind og relaxere alle lån, for pantmæssigt kunne det ikke lade sig gøre. Værdierklæringen kunne kun bruges for at undgå at lave skøde. Værdierklæringen er bygget op på, at man enten sætter flueben i adkomst- eller i pantdelen, eller også i begge dele, alt efter hvad værdierklæringen skal dække.

Og så kunne det faktisk også være rart at få den prøvet, inden sagen skal registreres. Det er det næste problem, at Tinglysningsretten tinglyser rask væk. En gang i mellem kan du være "heldig", at Tinglysningsretten afviser sagen på forhånd, hvis det er sådan, at de har tænkt sig at afvise den. Men det normale er faktisk, at de tinglyser alle værdierklæringerne, og så går der måske tre måneder, før den matrikulære sag er klar til at blive behandlet i Tinglysningsretten. Og så er det først der, at de går ind og prøver værdierklæringen. Det vil sige, at så kan sagen jo falde der først, eller man får i hvert fald først oplyst der, at der skal skøder til eller der skal et pantnaveropgør til.

Det er først i tinglysningssløjfen, at de laver det. Det er først der, den reelle prøvelse af værdierklæringen kommer. I gamle dage, da det hed uskadeli­ghedsattest, sendte man den ind, og så blev den behandlet, og man fik ja eller nej. Der fik man reel sagsbehandling i første hug.

Så man bliver så glad, når man får den her værdierklæring, og der står, at den er tinglyst. Men det er altså ikke sikkert, at den går i gennem alligevel. De kan sagtens trække den tilbage i tinglysningssløjfen. For det skal anmeldes til Tinglysningsretten på forhånd, så det vil sige,

inden du sender sagen til Geodatastyrelsen, så skal du helst sende din værdierklæring ind til Tinglysningsretten og få den tinglyst. Hvis du ikke har sendt al den dokumentation, der skal til, før Tinglysningsretten kan behandle den, så bliver sagen afvist. Så i første omgang markerer Tinglysningsretten sådan set bare, at de har fået den, og så behandler de den først, når de får sagen fra Geodatastyrelsen. Det er jo frustrerende, for tidsmæssigt ligger den også hos Geodatastyrelsen i lang tid, så hvis man på forhånd får at vide, at værdierklæringen ikke er god nok, så kan man gå i gang med at lave det arbejde, der skal laves med panthavere eller skøde.

Det er faktisk et stort problem, at den først bliver prøvet til sidst. Og så det andet med, at det kunne være rart, hvis det bliver indskrevet, at fællesarealet ikke indgår i pantsætningen af særeje, eller at det kun indgår med en eller anden faktor i forhold til kvadratmetermæssigt, hvad de andre arealer er værd. Nogle steder er en ejerlejlighed 2.000 kr. værd pr. m², andre steder er den 50.000 kr. værd pr. m². Det gør jo meget forskel, hvis nu man skal overdrage 30 m² loftareal, om man skal sælge det til 2.000 kr. pr. m², 50.000 kr. pr. m² eller 1/10 af 2.000 kr. pr. m². Kan man bare sige, at det er 1/10 af den offentlige ejendomsvurdering af lejlighederne, så vil det sådan set være til at forholde sig til.

Det næste er, at når man sælger sådan et fællesareal, eksempelvis et loftsareal, og man får 3 mio. for det, hvem er det så, der får pengene? Det er jo ejerforeningen. Og det er jo de enkelte ejerlejligheder, der er ejerforeningen. I forhold til panthavere, skal de selvfølgelig være sikre på, at pengene ikke bliver brugt til alt muligt andet. Men et eller andet sted, ryger det salg, der finder sted, også ned til ejerne selv gennem ejerforeningen. Så pengene forsvinder ikke hen til en tredje person. Men når man taler ejerlejligheder, er det lidt noget fiktivt noget. Hvis du sætter en kvist på og udvider arealet, så er det jo faktisk noget luft, du bygger ud i. Og taber panthaverne meget ved, at du tager 4 kvm luft og laver til en kvist efterfølgende? Man bruger en byggeret på det, da man udvider etagearealet. Derfor bruger man noget af den værdi, som ligger i ejerforeningen. Så fordi de udvider dit etageareal, så tager du faktisk noget værdi fra ejerforeningen.

Men meget kunne løses, hvis det kun er særejet, der kunne pantsættes. Og reelt tror jeg også kun, at de værdisætter ejerlejligheden. Jeg tror simpelthen ikke på, at vi får en fra Realkredit ud og begynder at kigge på alle fællesarealerne. Brian Pedersen har jo sagt, at han har spurgt Finans Danmark, og der har han meldt tilbage, at de har udtalt, at de ikke vil acceptere det.

Men folk er jo også ligeglade med, at landinspektørens arbejde skal være besværligt, så det andet forbedrer sikkerheden for pant. Og det handler nok også om den måde, man spørger på. Men jeg tror aldrig på, at man kommer igennem med, at man slet ikke har pant i fællesarealer. Men måske kan man sætte værdien af det til 1/10 af den offentlige vurdering. Så man har noget håndgribeligt at arbejde med.

E | Dialog med Panthaver 1

Hej Victor og Laura,

Tak for jeres henvendelse. Jeg er helt enig i, at det ville være godt med en forenkling af processen og at det ville gavne os alle, hvis det lykkes. Der er dog sikkert nogle juridiske aspekter, som det er svært at overskue konsekvensen af.

Jeg kan som én, der håndterer den praktiske gennemførelse, uofficielt kommentere på jeres punkter, som et indspark til jeres overvejelser.

Ad 1: Enig i, at det kan være langsommeligt at få relaxeret f.eks. et ubenyttet loftsrum eller fællesareal i ejendom med mange lejligheder, da der på hver af hæftelserne i de enkelte lejligheder skal lyses påtegning om relaxsation. Om det bliver mere enkelt eller billigere af, at det er en landinspektør, som udfører dette, kan jeg godt tvivle på. Der vil stadig skulle udarbejdes påtegninger til tiltrædelse af hver enkelt kreditor på panterne. Og der vil stadig skulle foretages en sagsbehandling hos kreditor, som vil beregne gebyr. Der vil stadig skulle betales tinglysningsafgift på påtegningerne uanset. Men der er ikke noget i vejen for at det er landinspektøren, som forestår tinglysningen. Kreditor skal blot signere. Det sker da også ind i mellem.

Kreditforeningerne tillægger typisk ikke værdi til den enkelte lejlighed af et ubenyttet loftsareal, men der kan være tale om byggeretter, som medvurderes i den samlede værdi. Disse kan ikke blot relaxeres på uskadelighedsattest.

Jeg har set samlet relaxsation udført af advokater, som iflg. aftale med tinglysningsretten, opretter en anden hæftelse på samtlige lejligheder i ejendommen. Heri er nævnt samtlige kreditorer med hver hæftelse (dok.alias). Der bliver herefter lyst relaxspåtegning på denne anden hæftelse. Alle kreditorerne signerer påtegningen. Dette er i sig selv også en stor opgave, da der ofte i en meget stor ejendom med mange hæftelser løbende sker ændringer af disse. Men det koster efter min opfattelse 1 x tinglysningsafgift pt. kr. 1.730, hvor der ellers skal betales 1 x afgift for hver kreditforeningskreditor og 1 x afgift for hvert ejerpantebrev/skadesløsbrev. Jeg ved ikke, hvad advokaten beregner sig for udførelsen af dette og om der betales afgift for oprettelsen af hæftelsen.

Jeg er heller ikke bekendt med, hvad relax koster for en ejerforening med pantstiftende hæftelser eller ejerpantebreve.

Men uanset, vil der i hvert enkelt pant skulle foretages sagsbehandling hos os/kreditor med vurdering af pantet. Heri indgår også, om der bliver udbetalt en del af salgssummen til den enkelte adkomsthaver eller om provenu tilgår ejerforeningen til forbedringer. Iflg. loven, må vi ikke frigive provenu og foretage relaxsation på et overbelånt pant. Der vil skulle vurderes individuelt for hvert pant.

Ad 2: Kreditforeningerne vurderer ikke pant i privat beboelsesejd. ud fra den offentlige fremgangsmåde, I beskriver. Værdien af en privat ejd., som ikke er udlejet, vil typisk blive fastsat ud fra en handelsværdi på vurderingstidspunktet. Der tages derfor referencer

på lignende ejendomme, som nyligt er handlet i samme område. Der vurderes således også individuelt på standen af ejendommen og hvor meget jordtilliggende udgør. f.eks. boliglandbrug. Der tages også hensyn til efterspørgslen i området.

Det er vores opfattelse, at der ved beregning af værdien til brug for uskadelighedsattesten tages udgangspunkt i seneste off. vurdering. Og det er jo entydigt og ens for alle lejligheder. Værdien af det relaxerede er dog ofte mere end 125t, hvilket begrænser anvendelsen.

Vurdering af en udlejningsejendom med, f.eks. en hel boligblok med udlejningslejligheder, værdifastsættes ud fra en diskonteret lejeværdiberegning med fradrag af omkostninger og ikke en evt. salgspris på lejlighederne.

Almennyttige boliger har ligeledes sin egen værdifastsættelsesmetode, da der her er foretaget belåning jf. lov om alment bolig, som er ret kompliceret og ofte indebærer garantier/støtte fra Staten eller kommuner.

Så en vurdering er ikke entydig.

Ad 3: Der kan jo godt være udstedt værdierklæring på en enkelt lejlighed i en større bebyggelse, som f.eks. har afgivet 2m² areal til en anden lejlighed eller til fællesarealet. En samlet 2%-grænse inden for 5 år kunne vi sikkert godt acceptere – om det er 2% på én gang eller over 5 år er vel underordnet. Det må dog være et krav, at det er registreret på ejendommens blad med en slags kontoførelse, men kan Tinglysningsretten gå med til det? Ellers ville det ikke være lettere for nogen, hvis vi på alle ejendomme skulle 5 år tilbage for at kontrollere evt. matrikulære ændringer eller arealændringer på lejlighederne – hvis det da overhovedet er muligt.

Jeg håber dette kan være med til at besvare nogle af jeres spørgsmål eller til at give et besyv til opgaven. Jeg har sikkert ikke fået tænkt alle overvejelser ind, da det er et ret stort emne at tage fat på.

F | Dialog med Panthaver 2

Mailkorrespondance - Spørgsmål 1

Kære Victor og Laura

I er ikke glemt, jeg er i gang med at finde nogen, der kan hjælpe med at svare på jeres spørgsmål 2 og 3, da de ikke er bare lige at svare på.

M.h.t. spørgsmål 1:

Relaksation af fællesarealer såsom depotrum og loftsrums bliver ofte en dyr proces, da alle ejerlejligheder har en andel i fællesarealer igennem fordelingstallet. Panthaver skal i disse tilfælde udarbejde dokumentet "Relaksation Hæftelse Fast Ejendom", hvilket panthaver tager et gebyr for. Dette dokument udarbejdes for hver ejerlejlighed og dertilhørende gebyr kan løbe op i stor sum penge, som bremser eller stopper sagsprocessen. Vores forslag er, at udarbejdelsen af dokumentet "Relaksation Hæftelse Fast Ejendom" kan udarbejdes billigere af landinspektøren, eftersom landinspektøren allerede skal udarbejde kortbilag og tinglysningsrids til Tinglysningsretten. Dermed kan sagen blive billigere, og flere sager vil kunne gennemføres. Panthaver vil stadig påse, underskrive og hæfte for dokumentet. Hvad er jeres tanker om forslaget?

har jeg følgende bemærkninger:

I forbindelse med ændringer i fællesarealer – relaksation – vil vi skulle bevilge relaksationen og det er der noget arbejde i. Totalkredit tager p.t. ikke gebyr, hvis Landinspektør udarbejder påtegningen, men jeg vil ikke afvise at vi kan komme til at tage gebyr for selve bevillingsdelen. Er der tale om en erhvervskunde, hvor Nykredit er panthaver, vil der på samme måde skulle ske bevilling af relaksationen. Her vil gebyret være individuelt.

Vi har tidligere haft erfaring med at såfremt Landinspektør/advokat har tinglyst påtegningerne, at det kunne gøres for 1x1.730 i tinglysningsafgift for samtlige hæftelser, når alle relaxpåtegninger blev anmeldt samtidig. Det kunne også være en besparelse for kunderne.

Jeg vender tilbage med svar på spørgsmål 2 og 3.

Telefonopkald - Spørgsmål 2 og 3 gennem interview

I forhold til udnyttelse af værdierklæringens grænseværdi på 2 % over 5-års-perioden, hvad tænker I så om vores forslag, til en bedre udnyttelse heraf?

Det er ikke noget jeg umiddelbart kender til, for jeg tror det er noget mere juridisk. Normalvis har vi pant i den enkelte ejerlejlighed, og ejerforeningen går altid forud i deres panteret, som er på typisk 20.000-30.000 kr., som er et beløb, som går forud for vores panteret. Og dette ejerforeningspant går jo på fællesarealerne. Vi har jo ikke pant i fællesarealerne. For så er det jo ejerforeningen, som skal pantsætte noget til os. Men vi har jo pant i den enkelte ejerlejlighed, og der skal umiddelbart meget til, før det ændrer panteretten i den enkelte ejerlejlighed. Der skal være tale om en alvorlig værdiforringende aktivitet på fællesarealerne,

før det kan påvirke den værdiansættelse, vi har lavet af den enkelte ejerlejlighed. Jeg vil ikke umiddelbart kunne forestille mig, det havde nogen betydning. Umiddelbart ville jeg ikke mene, det ville have nogen betydning for pantesikkerheden, men det er nok mere en advokat, som skulle udtale sig om det. Men ud fra et vurderingsmæssigt perspektiv, ville jeg ikke mene, det har nogen betydning. Du kan sammenligne det med andre ændringer, som laves på fællesarealer. Ejerforeningen kan jo beslutte, at det attraktive gårdmiljø, som vi har vurderet ejendommen og ejerlejlighederne på, det kan lavet om til beton, uden vi som panthaver har nogen indflydelse. Det ville have stor betydning for værdien.

Men som udgangspunkt tillægger I ikke fællesarealerne nogen værdi eller hvordan?

Jo, det har jo en herlighedsværdi for ejendommen, så når man sammenligner to ens ejendomme, hvor den ene har et attraktivt gårdmiljø, så skal det jo vægtes højere, men vi kan ikke sige, om det skal vægtes 2 % eller 8 %. Vi siger bare, at den vægter i samme grad som nogle andre referenceejendomme. Så værdiansættelsesbekendtgørelsen går ikke ud og vægter de forskellige arealer.

Skelner I så i mellem udvendige og indvendige fællesarealer?

Ikke nødvendigvis. Det skal være sammenligneligt med referenceejendomme. Hvis der er et beboerhus eller fællesareal, så har det en eller anden værdi, men det skal vurderes til en ejerlejlighed, som har tilsvarende facilitet. Så man kan ikke sige, at det har en bestemt værdi, men det indgår i en helhedsbetragtning. Værdiansættelsesbekendtgørelsen går ikke ned og forholder sig til samtlige elementer, fordi man bruger referencebegrebet.

Vi har foreslået at lave en entydig form for værdiansættelse af areal typer mellem Vurderingsstyrelsen og panthaver, så man kunne blive enige om nogle fælles retningslinjer. Lige nu er det et problem, at der er forskellige værdiansættelsesmetoder, men hvad siger I til det foreslag?

Der skal man huske på, at der er nogle forskellige formål. Der er nogle beskatningsformål, hvor der skal være en ensrettethed på tværs, og så er der belåningsformål, hvor man skal sikre pantesikkerheden. Borgeren ville nok have den holdning, at SKAT's vurdering skal være så lav som mulig, og at panthavers vurdering skal være så høj som mulig. Men med SKAT's nye tilgang, skulle vurderingerne komme til at ligne hinanden rigtig meget. Jeg tror dog ikke på, at man kan lave en absolut entydig værdiansættelse af alle areal typer og delarealer. Det ville være for omfangsrigt datamæssigt, og vi har ingen værdi af det. Eksempelvis har det jo ikke betydning, om ejerlejligheden vurderes til 2,1 eller 2,15 millioner i værdiansættelse. Det er ligegyldigt ud fra et långiver og makroøkonomisk perspektiv. Vi skal bare være sikre på, at vi ikke rammer markant forkert, så vi ikke får tab.

Vi oplever et problem i og med, at der er forskellige forståelser for værdiansættelse af arealer mellem panthaver, SKAT og Tinglysningsretten.

Der er det vigtigt at huske på forskellen mellem Tinglysningsretten og panthaver. Som pant-haver har vi et meget holistisk syn på ejendommen, hvor Tinglysningsretten gerne skal have beskrevet den præcise værdiafståelse ved ændringer. Men i forhold til pantesikkerheden er det egentlig rimeligt dækkende med et holistisk syn, når vi har værdiansættelsesbekendtgørelsen. Vores praksis er defineret igennem værdiansættelsesbekendtgørelsen, dertilhørende vejledninger og tilsynspraksisser fra Finanstilsynet. Det er derfor ikke så transparent, eftersom vi har

love og regler, som vi skal følge, som løbende ændres af Finanstilsynets tilsynspraksisser.

Påtegning



Anmelder:
Roms Hule 4, st.
7100 Vejle
Tlf. 76417100
J.nr. 20207614

Påtegning til anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder

I forbindelse med inddragelse af 6 m² adgangsareal og sammenlægning af ejerlejlighederne 28 og 29 i ejerlejlighedsejendommen matr.nr. 34ba m.fl. Engene, Vejle Jorder (BFE-nummer 100084341) - beliggende Havneøen 10, 5. og 6., 7100 Vejle - erklærer undertegnede, at der ønskes foretaget de nedenfor nævnte ændringer af ejerlejlighedsanmeldelsen på ejendommen.

Der henvises til det medfølgende ejerlejlighedskort udfærdiget af LIFA A/S Landinspektører.

Der ønskes foretaget følgende ændringer :

- Ejerlejlighed 28 og 29 lægges sammen til én ejerlejlighed; den nye ejerlejlighed benævnes ejerlejlighed nr. 28.
- Der laves passage mellem trappe og elevator på 6. sal, således at entreen på 6 m² hører til den fremtidige ejerlejlighed nr. 28.

Vedlagt er kopi af referat fra generalforsamling i "Ejerforeningen Havneøen Vejle etape 1" (CVR: 37986364), hvoraf det fremgår, at bestyrelsen er bemyndiget til at tiltræde arealoverførsel af 6 m² adgangsareal på 6. sal, der overføres fra fællesarealet til ejerlejlighed 28.

Nævner for fordelingstallet tilpasses for hver enkelt ejerlejlighed nr. 1 til 28 og 30 til 55.

Ejerlejlighed nr. 28 får herefter følgende særskilte nummer, beliggenhed, størrelse og andel i ejendommen matr.nr. 34ba m.fl. Engene, Vejle Jorder:

Nr.	Adresser	Beliggenhed	Benyttelse	Areal i m ²	Fordelingstal
28	Havneøen 10, 5.	5.sal	beboelse (a)	301	699 / 9906
		6.sal	beboelse (b)	241	
		7.sal	beboelse (c)	<u>157</u>	
				699	

Foranstående påtegning til anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder på matr.nr 34ba m.fl. Engene, Vejle Jorder begæres i medfør af bekg. 914 af den 19. juni 2020 § 8 [bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder mv.] noteret på matr.nr. 34ba m.fl. Engene, Vejle Jorder.

Som ejer af ejerlejlighed nr. 28 og 29 på matr.nr. 34ba m.fl.:

_____ den _____

Som tegningsberettiget for Ejerforeningen Havneøen Vejle etape 1 (CVR: 37986364) :

_____ den _____

Formand

_____ den _____

Bestyrelsesmedlem

Det attesteres;

at de i fortegnelsen indeholdte oplysninger for så vidt angår ejerlejlighedernes beliggenhed og numre er korrekte og

at det angivne samlede areal for ejerlejligheden er i overensstemmelse med foretagen opmåling.

Vejle, den _____

Landinspektør

Hej Victor og Laura

[...]

En anden sag er Havneøen 10, 6., 7100 Vejle hvor et lille gangareal inddrages under en lejlighed ifm. sammenlægning af to (nyopførte) ejerlejligheder. Her kræves relax. af vedtægts pant fordi der sammenlægges. Det gælder både ejerforenings pant og grundejerforenings pant. Sagen har været længe undervejs, da vi i første omgang har ventet på at ejerlejlighederne er blevet vurderet, så vi kunne lave uskadethedsberegning. Skulle andre få samme idé er ejendommen nu låst i de kommende 5 år – først herefter vil en tilsvarende inddragelse kunne ske uden relax. af pant i samtlige lejligheder.

Med venlig hilsen

Jakob Lambrethsen

Hej Jakob

Vi har været i gang med at kigge på de sager og materialet, du fremsendte, og vi synes, det belyser nogle essentielle problemer ved praksis.

Vi er stødt på et spørgsmål, som vi håber, du kan hjælpe os med.

I sagen ved Havneøen 10, 6., 7100 Vejle har vi fundet den tinglyste anmeldelse og fortegnelse over ejerlejlighederne. Vi har også fundet registreringsmeddelelsen med ændrede fordelings-tal samt referat af generalforsamlingen, som dokumentation for, at gangarealet på 6 m² handles for 50.000 kr. De 50.000 kr for gangarealet er ikke i nærheden af 125.000 og 2 %-grænsen for uskadetheds erklæring, men vi kan ikke se på hovedejendommen, om der er brugt uskadetheds-/værdierklæring. Er det korrekt forstået, at der er benyttet uskadetheds erklæring til de 6 m² gangareal, eftersom der ikke er tinglyst uskadetheds erklæring på hovedejendommen?

Håber du kan hjælpe os med at opklare spørgsmålet.

Mvh

Victor og Laura

Hej Victor

Ja, det er ret specielt. Jeg har ikke været opmærksom på det i denne sag, men vi har set andre sager, hvor TLR glemmer at notere værdierklæringen på ejendommen. Som I kan se af vedhæftede, er der benyttet værdierklæring.

Hvordan TLR vil håndtere en ny værdierklæring indenfor en 5 års periode ville jo være rart at vide

[...]

Med venlig hilsen

Jakob Lambrethsen

Ansøgning om uskadelighed

**Ejerlejlighedsejendommen matr.nr. 1fØ Sandviggård, Hillerød Jorde, beliggende
Ved Skovgrædet 39, 3400 Hillerød**

26-11-2021

Ansøgning om uskadelighedsattest

På loftsetagen sker følgende:

I forbindelse med udbygning af ejerlejlighed nr. 3 overføres der til ejerlejlighed nr. 3, 7 m² indvendigt fællesareal samt 4 m² særejet areal fra ejerlejlighed nr. 4. Der indgår ikke vederlag i f.m. arealoverførelserne.

- Fra fælles loftsrums overføres 7 m² til ejerlejlighed nr. 3 (delnr. 10)
- Fra ejerlejlighed nr. 4 (litra 4b) overføres 4 m² (pulterrum/skunk) til ejerlejlighed nr. 3 (delnr. 20)

I kælderen sker følgende:

I forbindelse med de ovenstående ændringer ønsker alle ejere i samme ombæring at berigtige den faktiske fordeling af depotrum i kælderen, som ikke passer med de registrerede tinglyste og matrikulære oplysninger. Fordi der således alene er tale om en kodificering af de faktiske forhold er der ikke betalt vederlag i f.m. arealoverførelserne.

- Fra ejerlejlighed nr. 1 overføres litra 1b (pulterrum) på 8 m² til ejerlejlighed nr. 4 (delnr. 30)
- Fra ejerlejlighed nr. 2 overføres litra 2d (pulterrum) på 10 m² til ejerlejlighed nr. 3 (delnr. 40)
- Fra ejerlejlighed nr. 2 overføres litra 2e (pulterrum) på 7 m² til ejerlejlighed nr. 3 (delnr. 50)
- Fra ejerlejlighed nr. 2 overføres litra 2f (pulterrum) på 4 m² til ejerlejlighed nr. 4 (delnr. 60)

Generelle bemærkninger

Der er udarbejdet et beregningsskema (bilag 1), der redegør for den værdimæssige konsekvens, for den enkelte ejerlejlighed. Endvidere er vedlagt kortbilag (bilag 2) med arealændringerne indtegnet. Det skal endvidere bemærkes at:

- Ejendommens fordelingstal fastholdes
- Alle arealer overføres vederlagsfrit

Fordi ændringerne sker vederlagsfrit er værdien af ejendommens pulterrum fastsat/vægtet til 10% af middelværdien for det særejede areal beregnet ud fra den seneste offentlige vurdering. Vægtningen er bl.a. foretaget ved at betragte SKAT's grundlæggende vurderingsprincipper om vægtning af forskellige arealtypen i en ejendom jf. Den juridiske vejledning H.A.4.2.2., hvor boligarealet ved den offentlige vurdering er vægtet med 100% mens arealet på den uudnyttede loftsetage vægtes med 10%. Der er utvivlsomt, at pulterrummene og det fælles loftsrums i det konkrete tilfælde alene har sekundær betydning for hver enkelt ejerlejligheds værdi, hvorfor SKATs principper om vægtning af forskellige arealtypen også afspejler den faktiske situation over fordeling af værdier i ejendommen.

Konsekvenser for ejendomsværdien

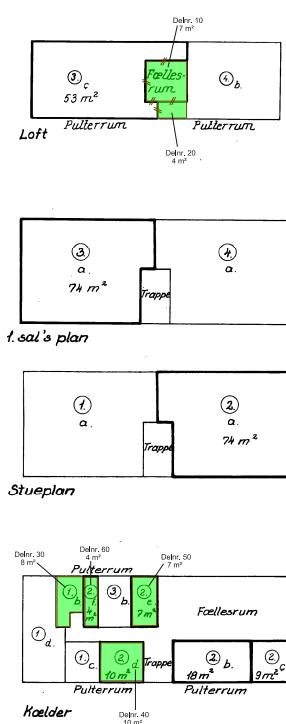
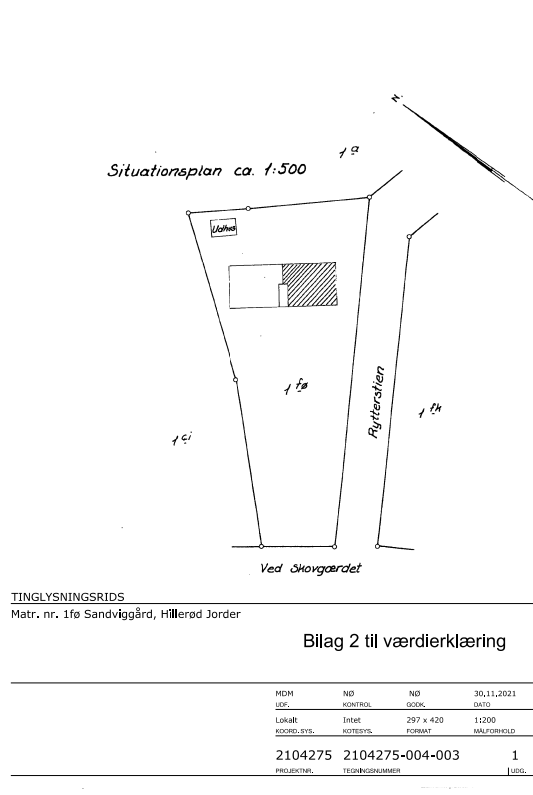
Af beregningsskemaet (bilag1) fremgår det at den relative værdiforringelse for ejerlejlighed nr. 1-4 ikke overstiger 2% hvormed en uskadelighedsattest finder anvendelse. Ændringerne forringer ikke på nogen måde funktionaliteten i bygningen.

Undertegnede beskikkede landinspektør, kan med henvisning til ovenstående i henhold til Tinglysningslovens §23, stk. 3 erklære, at ændringerne kan ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden i ejerlejlighed nr. 1-4 og ændringerne søges således gennemført på baggrund af uskadelighedsattest. Der er ikke anvendt uskadelighedsattest i ejendommen indenfor de seneste 5 år.

Bilag:

- 1) Beregningsskema for værdi af areal der afstås
- 2) Kortbilag med arealændringerne indtegnet

Ejerlejlighedskort



1:200

Uskadelighedsberegning

LE34

Projekt nr.: 2104275
DOK ID: 1
Version: 1
Dato: 01.12.2021

Landsinspektørfirmaet LE34 A/S
Helsingørsgade 30, 3400 Hillerød
Tlf.: +45 4624 4888
E-mail: LE34@LE34.dk
CVR: 20083880

Pos.		Formel	kommentarer:
A	Areal særrejst	495 m ² (sum M)	Gennemsnit m ² -værdi for særrejet areal. Er vægget til 10% af særrejet areal if. SKAT's vurderingsprincipper og fordi der ikke indgår vedering i sagen.
B	Grundværdi	1.288.000 kr. (sum O)	
C	Værdi særrejet	2.762.000 kr. (sum N+8)	
D	m ² -værdi særrejet	5.580 kr. (C/M)	
E	Værdet m ² -værdi for arealtype putterum/loftsrum	7 m ² (D*0,1)	
F	Fællesareal (dehn. 10a)	4 m ²	
G	Særeje (dehn. 20a)	8 m ²	
H	Særeje (dehn. 30a)	10 m ²	
I	Særeje (dehn. 40a)	8 m ²	
J	Særeje (dehn. 40b)	4 m ²	
K	Særeje (dehn. 50a)		Fra fælles loftsrum overføres 7m ² til ejerlejlighed nr.3 (dehn. 10a) Fra ejerlejlighed nr.4 overføres 4 m ² (putterum/skunk) til ejerlejlighed nr.3 (dehn. 20a) Fra ejerlejlighed nr.1 overføres putterum på 8 m ² til ejerlejlighed nr.4 (dehn. 30a) Fra ejerlejlighed nr.2 overføres putterum på 10 m ² til ejerlejlighed nr.3 (dehn. 40a) Fra ejerlejlighed nr.2 overføres putterum på 8 m ² til ejerlejlighed nr.3 (dehn. 40b) Fra ejerlejlighed nr.2 overføres putterum på 4 m ² til ejerlejlighed nr.4 (dehn. 50a)

Pos.	BFE	Ejerlejlighed	L Fordelings- tal	M Areal særrejet	N Ejendoms værdier	O Grund værdier	P Afstår fællesareal	Q	R Afstår særrejet areal	S	T Ændring værdi	U Ændring relativ værdi
enhed:				m ²	kr.	kr.	m ²	kr.	m ²	kr.	kr.	%
Formel:							F*(U/sumU)	P*E	if. pos. G-K	R+E	Q+S	T/N*100
	253966	1	25	112	950.000	322.000	1,75	976	8	4.464	5.440	0,57
	253967	2	25	122	950.000	322.000	1,75	976	22	12.276	13.252	1,39
	253968	3	25	136	950.000	322.000	1,75	976	0	0	976	0,10
	253969	4	25	125	1.000.000	322.000	1,75	976	4	2.232	3.208	0,27
sum			100	495	4.050.000	1.288.000	7,00	3.906	34	18.971	22.877	

Beregning er udført af

Landsinspektør

bilag 1 til værdierklæring

Tinglysningsrettens svar

Dit sagsnr.: U2022-51541 / 100182990 / 2104275

Kommentar: SKATs vejlednings afsnit H.A om ejendomsvurdering vedrører de regler, der regulerer, hvordan vurderingsmyndigheden skal fastsætte den offentlige ejendomsværdi.

Tinglysningsbekendtgørelsens § 43, der anvender den offentlige ejendomsvurdering som en samlet værdi, ændringen skal holdes op imod, er udarbejdet i forbindelse med indførelsen af tinglysningsløjfen ved lov nr. 80 af 24. januar 2017. Efter bemærkningerne til lovforslaget dertil, lovforslag nr. 65 af 9. november 2016 skulle de materielle betingelser for vurderingen af uskadelighed fortsat gælde for bekendtgørelsens nye § 43, stk. 1, hvorfor den hidtidig praksis dermed videreføres.

I overensstemmelse med den faste praksis for vurderingen af uskadelighed, foretages den på baggrund af den offentlige ejendomsvurderings angivelse af ejendomsværdien og ikke under hensyntagen til specifikationerne af differentieringen i værdien for de forskellige arealtyper, der indgår i værdiansættelsen ved den offentlige ejendomsvurdering.

Vestre Landsret har taget stilling til, at vurderingen ikke skal ske på baggrund af de enkelte specifikationer ved kendelse af 21. januar 2022 i sagen V.L.B-0416-21, der omhandlede arealoverførsel af en del af ejendommens grund. Et kort resume af landsrettens afgørelse kan læses på Tinglysningsrettens hjemmeside [her](#). [Tinglysningsretten - Beregning af et areals værdi ud fra den offentliggjorte ejendomsvurdering \(domstol.dk\)](#)

På denne baggrund fastholdes afvisningen.

Ansøgning om uskadelighed



LE34 Aalborg
Gasværksvej 30R
9000 Aalborg

Projekt: 1701847
Dokument: D19-588270

22-11-2019

Vedr. ejerlejlighedsejendommen matr.nr. 804c Aalborg Bygrunde, beliggende Danmarksgade 43, 9000 Aalborg.

Ansøgning om uskadelighedsattest anvendt i forbindelse med 1) nedlægning af bagtrapper og 2) inddragelse af fælles gårdareal samt 3) berigtigelse af etableret hems.

Ændringer af arealer ved ombygning i 2013 - berører samtlige ejerlejligheder

Ejendommen blev i 2013 ombygget for at udvide en eksisterende Netto-butik beliggende i den tilgrænsende ejendom, Danmarksgade 41. I forbindelse med ombygningen er der foretaget følgende ændringer af arealer:

- 2 bagtrapper og 2 mindre fællesrum i kælderen er nedlagt. Arealet heraf på 72m² fordeles ligeligt med 8m² til hver ejerlejlighed. Kældergang og trappe på i alt 22m² er nedlagt og arealet udgår helt af ejendommen.
- Ejerlejlighed nr. 1 er udbygget med 17m² på fælles gårdareal, og afstår 18m² til fællesrum. Se beregningerne jf. beregningsskema pos. 5 (bilag 1) for værdi af afstået grund med byggeret.
- For ejerlejlighed nr. 1 nedlægges kælderarealer på hhv. 106m² og 297m² (403m² i alt). Denne ændring indgår ikke i ansøgning om uskadelighedsattest. Ændringerne påtegnes pantebreve lyst på ejerlejlighed nr. 1.

Ændring af areal ved ombygning - etablering af tagterrasse og indretning af hems i ejerlejlighed nr. 9

- Et registreret depotrum (9b) på 10 m² nedlægges ved etablering af tagterrasse. Der er indrettet 28m² hems ifm. ombygning. Ejerlejlighed nr. 9 (9b) udvides således med 18m².
Se situationen indtegnet på bilag 2.

Arealet fragår ikke fællesarealet, men opstår i det eksisterende rum, fordi ejerlejlighed nr. 9 har loft til kip. Arealet på 18m² kommer fra et indskudt dæk etableret på spærkonstruktionens hanebånd. Det registrerede fællesareal berøres således ikke. Se beregningerne jf. beregningsskema pos. 5B (bilag 1) for værdi af afstået byggeret.

Endvidere bemærkes at:

- Ejendommens fordelingstal fastholdes.
- Der er ikke udbetalt vederlag i forbindelse med ændringerne.

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

Side 1 af 2

Der er udarbejdet beregningsskema (bilag 1), der redegør for den værdimæssige konsekvens som arealændringerne påfører den enkelte ejerlejlighed. Endvidere er vedlagt kort (bilag 2) med arealændringerne indtegnet.

Konsekvenser for ejendomsværdien

Ejerlejlighed nr. 1:

Af beregningsskemaet fremgår det, at ændringerne medfører en relativ værdiforringelse, der overstiger 2%. (Dette er dog kun "på papiret" da ejerlejlighed nr. 1 samtidig er moderniseret.)

Der foretages relaxsation af pantet i ejerlejlighed nr. 1 og denne indgår dermed ikke i nærværende ansøgning om uskadelighedsattest.

Ejerlejlighed nr. 2-9

Af beregningsskemaet fremgår det, at den relative værdiforringelse for ejerlejlighed nr. 2-9 ikke overstiger 2% hvormed en uskadelighedsattest kan anvendes.

Det bemærkes, at værdiforringelsen, som fremgår af beregningsskemaet, kun er "på papiret". Den faktiske situation viser et andet billede, fordi hver ejerlejlighed får tilført 8m² særejet areal, som er udnyttet til udvidelse af beboelsesarealet.

Det bemærkes endvidere, at den nedlagte kældergang og trappe på i alt 22m² ikke forringer funktionaliteten i ejendommen. Ligeledes medfører inddragelsen af fælles gårdareal på 17m², til udbygning af ejerlejlighed nr. 1, ingen forringelse af funktionaliteten. Tværtimod, betyder tilføjelsen af det 18m² fælles adgangsareal, at der, modsat før ombygning, er etableret direkte adgang til baggård og parkeringspladser. Funktionaliteten i ejendommen er altså efter ombygningen forbedret.

Undertegnede kan, med henvisning til ovenstående i henhold til Tinglysningslovens §23, stk. 3 erklære, at ændringerne i ejerlejlighed 1-9 kan ske uden nogen som helst fare for pantessikkerheden i ejerlejlighed 2-9, og ændringerne søges således gennemført på baggrund af uskadelighedsattest.

Underskrevne beskikkede landinspektør erklærer hermed ved min personlige underskrift, at den beskrevne ændring i ejerlejlighedsfortegnelsen, kan ske uden nogen som helst fare for pantessikkerheden.

Der er ikke anvendt uskadelighedsattest i ejendommen indenfor de seneste 5 år.

Bilag:

- 1) Beregningsskema for værdi af areal, der afstås.
- 2) Kortbilag med arealændringerne indtegnet.

Anmeldelse og fortegnelse

Matr.nr. 804c Aalborg Bygrunde
Ejerlejlighed nr. 1-9
Danmarksgade 43
9000 Aalborg

Hoved BFE nr.: 5541102



LE34 Aalborg
Gasværksvej 30R
9000 Aalborg

Projekt: 1701847
Dokument: D20-066101

03-03-2020

TILLÆG NR. 4 TIL ANMELDELSE OG FORTEGNELSE OVER EJERLEJLIGHEDER TINGLYST DEN 06.09.1976 o.s.

Undertegnede ejere af ejerlejlighed nr. 1-9 af ejendommen matr.nr. 804c Aalborg Bygrunde, beliggende Danmarksgade 43, 9000 Aalborg, erklærer herved, at vi ønsker ejerlejlighedsopdelingen ændret som anført nedenfor.

De enkelte ejerlejligheder har følgende særskilte numre, beliggenhed, benyttelse, størrelse og andel i ejendommen, som angivet i nedenstående fortegnelse og på vedlagte af landinspektør I atteresterede kort over de enkelte ejerlejligheder.

Lejligheds nr.	BFE nr. (Ejerlejlighed)	Adresse	Benyttelse	litra	Del-areal (m²)	Samlet areal (m²)	Fordelingstal
1	390032	Danmarksgade 43, kl. tv.	Erhverv	a	740		
1			Teknik	d	145	885	12 / 54
2	390033	Danmarksgade 43, kl. th.	Erhverv	a		90	4 / 54
3	390034	Danmarksgade 43, st. th.	Beboelse	a		87	4 / 54
4	390035	Danmarksgade 43, 1.sal th.	Beboelse	a		137	6 / 54
5	390036	Danmarksgade 43, 1. sal tv.	Beboelse	a		133	6 / 54
6	390037	Danmarksgade 43, 2. sal th.	Beboelse	a		131	6 / 54
7	390038	Danmarksgade 43, 2. sal tv.	Beboelse	a		133	6 / 54
8	390039	Danmarksgade 43, 3. sal.th.	Beboelse	a	131		
8			Beboelse	b	37	168	5 / 54
9	390040	Danmarksgade 43, 3.sal tv.	Beboelse	a	133		
9			Beboelse	c	23		
9			Beboelse	d	28	184	5 / 54
Ejerlejlighedsareal og fordelingstal i alt						1948	54 / 54

Fordelingstal er uændrede

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

Side 1 af 3

Fortegnelsen omfatter følgende ændringer:

1. Ejerlejlighed nr. 1 afstår rum 1b: 297m² og rum 1c: 106m², ialt 403m² kælderrum, der nedlægges og udgår af ejerlejligheden og ejerlejlighedsejendommen.
Ejerlejlighed nr. 1 afstår 18m² fra rum 1a til ejendommens fællesrum.
Ejerlejlighed nr. 1 modtager 8m² nedlagt bagtrappe fra fællesrum.
Der overføres 17m² fælles grundareal til ejerlejlighed nr. 1 (rum 1a).
2. Ejerlejlighed nr. 2 modtager 8m² nedlagt rum fra fællesrum.
3. Ejerlejlighed nr. 3 modtager 8m² nedlagt bagtrappe fra fællesrum.
4. Ejerlejlighed nr. 4 modtager 8m² nedlagt bagtrappe fra fællesrum.
5. Ejerlejlighed nr. 5 modtager 8m² nedlagt bagtrappe fra fællesrum.
6. Ejerlejlighed nr. 6 modtager 8m² nedlagt bagtrappe fra fællesrum.
7. Ejerlejlighed nr. 7 modtager 8m² nedlagt bagtrappe fra fællesrum.
8. Ejerlejlighed nr. 8 modtager 8m² nedlagt bagtrappe fra fællesrum.
9. Ejerlejlighed nr. 9 modtager 8m² nedlagt bagtrappe fra fællesrum.
Ejerlejlighed nr. 9 forøges med 28m² i forbindelse med ombygning og indretning af hems til beboelse.
Rum 9b: 10m² udgår af ejerlejligheden og indrettes til tagterrasse.
10. Ejendommens fælles grundareal formindskes med 17m², der overføres til ejerlejlighed nr. 1.
11. Ejendommens fællesrum formindskes således:
kælder med 22m² fælles kældergang og trappe er nedlagt og udgår af ejendommen.
Fælles bagtrapper og 2 mindre fællesrum på i alt 72 m² er nedlagt og fordeles ligeligt til ejerlejlighed nr. 1-9.

Uskadelighedsberegning

Udarbejdet af: FRK
Dokumentation nr.: 1701847
Dato: 21.11.2019
Version: 3

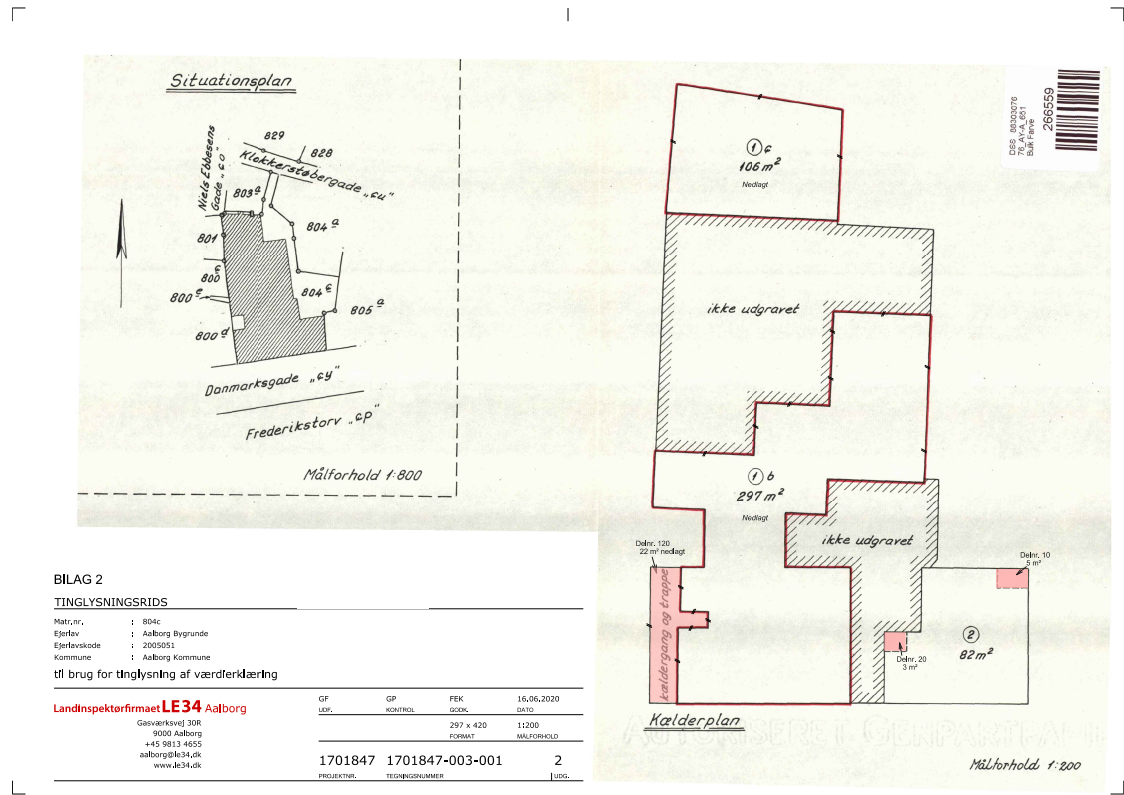
Landinspektørfirmaet LE34 A/S
Lindøvej 10
9500 Aalborg
Tlf. 98 13 46 55
www.le34.dk
CVR 30665880

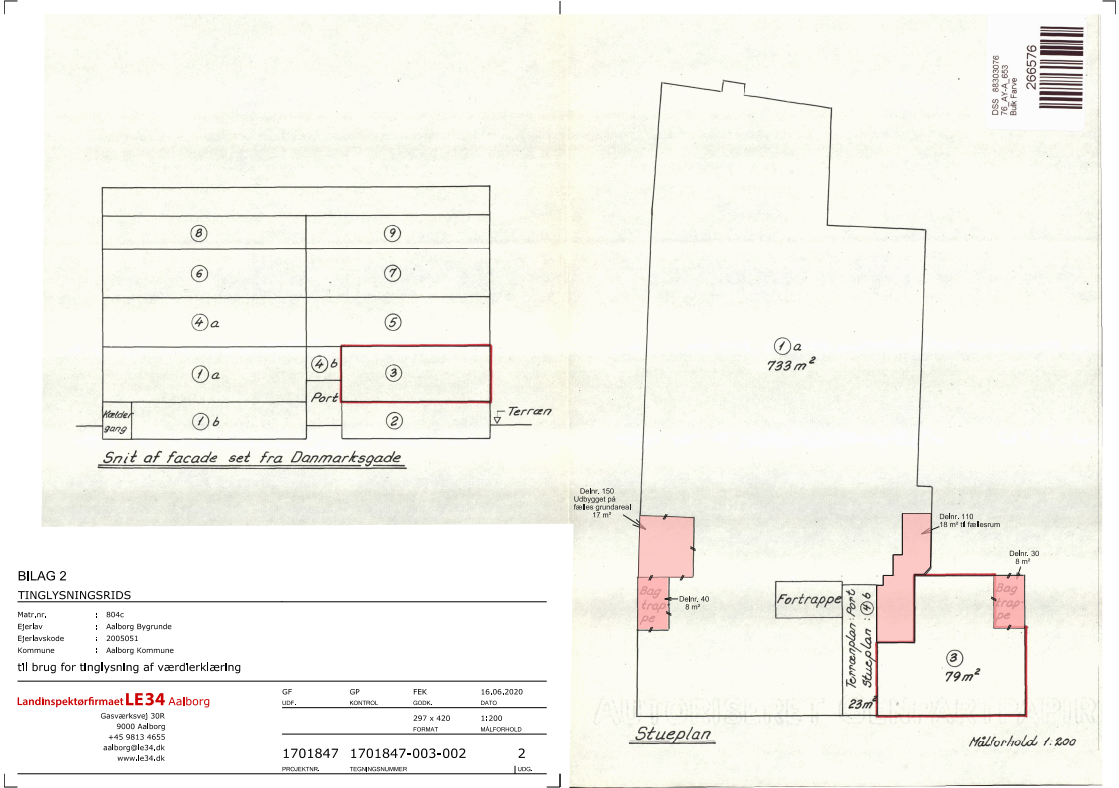
LE34

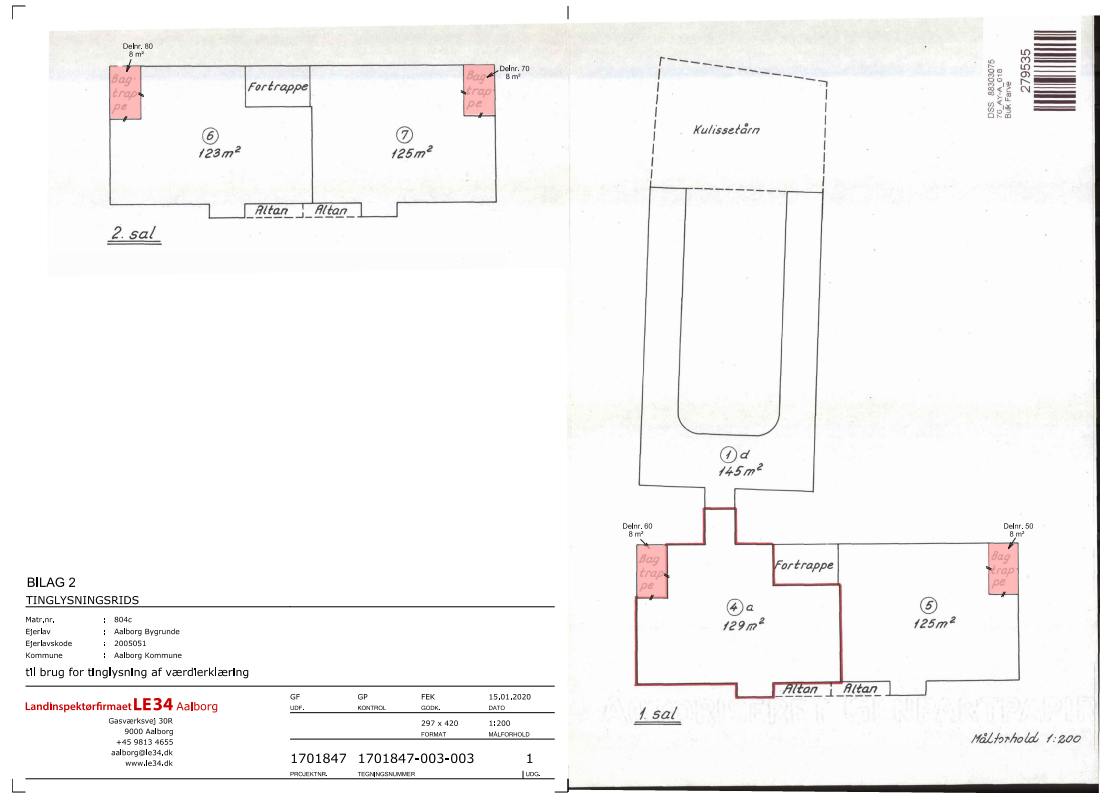
Pos.	Formel	Kommentarer
A Grundareal	1.351 m ²	
B Jordet særligt	2.262 m ² (sum M)	
C Jordet særligt	2.262 m ² (sum N)	
D Jordet særligt	16.015.300 m ² (sum O)	Svarende til m ² pr. hektar for grund med bygget i Aalborg midby.
E m ² -værdi grund	2.500 m ² (C/A)	
F m ² -værdi særligt	7.800 m ² (D/A)	
G m ² -værdi grund	2.500 m ² (E/A)	
H m ² -værdi særligt	165 m ² (F/A)	
I m ² -værdi grund	17 m ²	
J Indehaver og bygget, der medregnes	72 m ²	
K Indehaver og bygget, der medregnes	18 m ²	
L Indehaver og bygget, der medregnes	403 m ²	
M Indehaver og bygget, der medregnes	16 m ²	

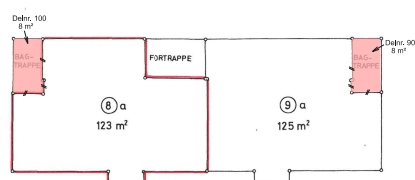
Pos.	L	M	N	O	P	Q	R	S	SA	SB	T	U	V	W	WA	WB	X	Y	Z	E	F	G	H
Formel	Indehaver	Indehaver	Indehaver	Indehaver	Indehaver	Indehaver	Indehaver	Indehaver	Indehaver	Indehaver	Indehaver	Indehaver	Indehaver	Indehaver	Indehaver	Indehaver	Indehaver	Indehaver	Indehaver	Indehaver	Indehaver	Indehaver	
1	121	1381	5.600.000	5.56.600	(U+V)/sum T+Z	72.668	17.000 T+Z	-9.14	160.000 T+Z	-10.000	6.434	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
2	4	79	1.300.000	1.29.700	-7	-24.668	-1	-3.148	-1	-3.333	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
3	4	79	1.300.000	1.29.700	-7	-24.668	-1	-3.148	-1	-3.333	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
4	4	79	1.300.000	1.29.700	-7	-24.668	-1	-3.148	-1	-3.333	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
5	4	79	1.300.000	1.29.700	-7	-24.668	-1	-3.148	-1	-3.333	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
6	6	123	1.600.000	251.600	-10	-36.974	-2	-4.722	-2	-5.000	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
7	6	123	1.600.000	251.600	-10	-36.974	-2	-4.722	-2	-5.000	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
8	6	123	1.600.000	251.600	-10	-36.974	-2	-4.722	-2	-5.000	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
9	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
10	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
11	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
12	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
13	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
14	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
15	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
16	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
17	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
18	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
19	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
20	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
21	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
22	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
23	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
24	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
25	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
26	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
27	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
28	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
29	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
30	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
31	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
32	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
33	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
34	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
35	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
36	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
37	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
38	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
39	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
40	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
41	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
42	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
43	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
44	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
45	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
46	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
47	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
48	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
49	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
50	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
51	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
52	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
53	5	138	2.000.000	208.600	-9	-30.812	-2	-3.935	-2	-4.671	-42	-2.980.725	17	42.500	18	46.000	38	63.721	71	254.884	2.594.885	67.430	0,9
54																							

Tinglysningsrids

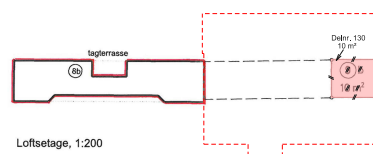




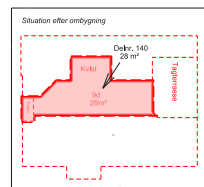




3. sal, 1:200



Loftsetage, 1:200



BILAG 2

TINGLYSNINGSRIDS

Matr.nr. : 804c
 Ejerslav : Aalborg Bygrunde
 Ejerslavskode : 2005051
 Kommune : Aalborg Kommune

til brug for tinglysning af værdierklæring

Landinspekterfirmaet **LE34** Aalborg

Gasværksvej 30R
 9000 Aalborg
 +45 9813 4655
 aalborg@le34.dk
 www.le34.dk

GF	GP	FEK	16.06.2020
UDF.	KONTROL	ODSK.	DAKT
		297 x 420	11290
		FORMAT	MALFORMHOLD
1701847	1701847-003-004	2	
PROJEKTNR.	TEGNINGENUMMER	UDG.	

Uskadelighedsberegning

[illegible]