

En sådan ændring vil indebære en væsentligt hurtigere sagsbehandling og en mærkbar besparelse for borgerne i forbindelse med småsager om arealoverførsel. En ændring af reglerne om afgivelse af uskadelighedsattest forventes endvidere at medføre, at flere ændringer fremover vil blive registreret, hvilket vil være medvirkende til at styrke matrikelkortets troværdighed. Der er således store ejendomsretlige og administrative fordele for samfundet ved, at ejendomsregistreringen afspejler den faktiske ejendomssituation.

Udvalget har på denne baggrund overvejet, hvilke kriterier der bør opstilles som betingelse for arealoverførsel med uskadelighedsattest. Udvalget har endvidere overvejet kompetenceforholdene i forbindelse med afgivelse af uskadelighedsattest

#### *Ubetydelighedskravet*

Ubetydelighedskravet skal efter den gældende regel i § 23, stk. 3, opfyldes både målt i forhold til ejendommens størrelse og dens værdi. For panthaverne er det centrale imidlertid, at ejendommens værdi i handel og vandel opretholdes, hvorimod størrelsen af det overførte areal er af mindre betydning.

Udvalget finder navnlig på denne baggrund, at ubetydelighedskravet bør ændres, så vurderingen alene skal foretages i relation til ejendommens værdi. Det bør således være afgørende om værdien af det afståede areal er ubetydeligt i forhold til værdien af den samlede ejendom. Ved fastlæggelse af værdien af det afståede, bør der tages udgangspunkt i det aftalte vederlag, idet denne værdi dog ikke kan være mindre end den værdi, der kan beregnes ud fra den offentlige grundværdi. Hvis indgrebet er ubetydeligt, vil det i praksis betyde, at ejendommens offentlige ejendoms værdi opretholdes.

Udvalget finder, at det ved beregningen bør være muligt at anvende et såkaldt nettoprincip, når der sker gensidige jordomlægninger mellem flere ejendomme. Anvendelse af et nettoprincip indebærer, at værdien af et modtaget jordstykke skal modregnes i værdien af det afgivne jordstykke. Der bliver således her tale om en differenceværdi. Nettoprincippet vil kunne medføre, at den berørte ejendom stiger i værdi.

Udvalget finder videre, at der bør fastsættes en øvre grænse for værdien, herunder differenceværdien, af et areal, der ønskes overført ved uskadelighedsattest. Dette skyldes, at anvendelse af uskadelighedsattest særligt er rettet mod småsager. Ved fastsættelse af denne værdigrænse bør der efter udvalgets opfattelse tages udgangspunkt i udstykningslovens § 25, stk. 3, hvorefter visse sager om arealoverførsel kan gennemføres efter en særlig – og billigere procedure. Det

fremgår af bekendtgørelse nr. 1165 af 1. december 2004 om matrikulære afgifter og gebyrer, at denne procedure kan gennemføres, såfremt værdien af det overførte areal ikke overstiger 40.000 kr. Udvalget anbefaler, at der på tilsvarende måde fastsættes en beløbsgrænse, der bliver afgørende for, om der kan ske arealoverførsel ved uskadelighedsattest.

#### *Pantesikkerheden*

Udvalget finder, at det eksisterende krav om, at arealoverførslen skal kunne ske uden nogen som helst fare for pantsikkerheden må opretholdes. Dette skyldes, at der er et afgørende hensyn at tage til pantekreditorerne, når et areal ønskes afgivet. Selv et ubetydeligt indgreb kan have vidtrækkende konsekvenser for en ejendoms brugsværdi og dermed for ejendommens værdi, hvis indgrebet foretages uheldigt.

Der bør derfor – ud over ubetydelighedsvurderingen – anlægges en vurdering af indgrebets konsekvenser for ejendommens funktionalitet og anvendelse, så det sikres, at pantet fortsat er dækket af ejendommens værdi.

#### *Kompetence*

Udvalget anbefaler, at fremgangsmåden for udstedelse af uskadelighedsattester forenkles. Udvalget foreslår derfor, at matrikelmyndighederne (Kort & Matrikelstyrelsen samt Københavns og Frederiksberg Kommuner) fremover skal foretage vurderingen af, om en påtænkt matrikulær ændring kan ske uden nogen som helst fare for pantsikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Til brug for denne vurdering skal der efter udvalgets opfattelse foreligge en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse.

Det foreslås således, at uskadelighedsattester fremover skal udarbejdes af landinspektører med beskikkelse, idet det allerede efter den gældende ordning er landinspektører, der udarbejder det oplæg, der bruges som grundlag for dommerens udstedelse af uskadelighedsattest. På baggrund af attesten vil matrikelmyndighederne kunne vurdere, om betingelserne for arealoverførsel er til stede. Det foreslås, at justitsministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om afgivelse af uskadelighedsattest, herunder om den ovenfor nævnte beløbsgrænse.

Udvalget finder ikke, at den foreslåede regel om udstedelse af uskadelighedsattester skal gælde ved ændringer i opdelingen af en fast ejendom i ejerlejligheder. Uskadelighedsattest bør i disse tilfælde fortsat udstedes af dommeren på grundlag af et oplæg fra en landinspektør. Begrundelsen herfor er, at Kort & Ma-