

sten af landet Kort & Matrikelstyrelsen under Miljøministeriet.

Forslaget til ændret affattelse af stk. 1 indebærer ingen ændring i kravene til de samtykker og attester, der som udgangspunkt skal foreligge for, at matrikelmyndigheden kan foretage arealoverførsel.

Det foreslåede *stk. 3, 1. pkt.*, indebærer visse justeringer af krav, der efter den gældende bestemmelse opstilles, for at arealoverførsel kan ske uden panthaversamtykke.

Efter den gældende bestemmelse er det således en betingelse, at det såkaldte ubetydelighedskrav er opfyldt. Kravet skal efter de gældende regler opfyldes både i forhold til ejendommens størrelse og værdi.

Kravet foreslås videreført, men dog med den ændring, at der fremover ved vurderingen af, om der er tale om en ubetydelig arealoverførsel, kun skal henses til ejendommens værdi. Det overførte areals størrelse i forhold til den samlede ejendom er normalt ikke af betydning for panthaverne.

Ved vurderingen af, om ubetydelighedskravet er opfyldt, sammenholdes ejendomsværdien af den samlede ejendom med værdien af det areal, der ønskes afstået. 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. Såfremt indgrebet er ubetydeligt, vil det i praksis betyde, at ejendommens offentlige ejendomsværdi opretholdes.

Ved beregningen vil det såkaldte nettoprincip kunne anvendes, hvis der sker gensidige jordomlægninger mellem flere ejendomme. Det vil dog være en forudsætning for anvendelsen af nettoprincipet, at der ikke herved omlægges jorder af betydelig værdi, medmindre særlige forhold gør sig gældende. Anvendelse af et nettoprincip indebærer, at værdien af et modtaget jordstykke skal modregnes i værdien af det overførte jordstykke. Der bliver således her tale om en differencéværdi. Nettoprincipet kan i øvrigt ofte medføre, at de berørte ejendomme stiger i værdi.

I tilknytning til dette ubetydelighedskrav fastholdes det gældende krav om, at arealoverførslen skal ske uden nogen som helst fare for pantsikkerheden.

Baggrunden for at opretholde dette krav er, at et ubetydeligt indgreb kan have videregående konsekvenser for en ejendoms brugsværdi og dermed for ejendommens værdi, hvis indgrebet foretages uhensigtsmæssigt. Der må således – ud over ubetydelighedsvurderingen – ligesom i dag foretages en vurdering af indgrebets konsekvenser for ejendommens

funktionalitet og anvendelse, således at det sikres, at pantsikkerheden ikke forrykkes.

I *stk. 3, 2. pkt.*, fastslås, at matrikelmyndigheden afgør, om betingelserne for at foretage arealoverførsel i medfør af 1. pkt. er opfyldt. Til brug for denne afgørelse skal der i medfør af den foreslåede bestemmelse i *stk. 3, 3. pkt.*, foreligge en erklæring fra en landinspektør med besikkestelse. Forslaget indebærer således, at grundlaget for at træffe afgørelse om at foretage arealoverførsel uden panthavernes samtykke som hidtil tilvejebringes af en landinspektør med besikkestelse efter lov om landinspektørvirksomhed. Efter de gældende regler er det domstolene, der udsteder de såkaldte uskadelighedsattester, mens den tilsvarende afgørelse fremover foreslås truffet af matrikelmyndigheden. Landinspektøren, der tilvejebringer grundlaget for afgørelsen, er i besiddelse af kendskab til ejendommene i et givent geografisk område og til det konkrete indgreb og er således i stand til at vurdere indgrebets værdimæssige konsekvenser.

Matrikelmyndighedernes afgørelse om arealoverførsel kan efter udstykningslovens § 12 ikke påklages til anden administrativ myndighed. Der må således anlægges sag ved domstolene, hvis matrikelmyndighedens afgørelse skal prøves. Et afslag på anmodning om arealoverførsel på grundlag af uskadelighedsattest indebærer imidlertid ikke, at arealoverførsel ikke kan gennemføres, men blot at rekvirenten må anvende hovedreglen i § 23, stk. 1, og sikre sig panthavernes accept af arealoverførslen.

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

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