



Arealoverførsel og udstykning

Tinglysningensretten tager stilling til, hvorvidt en matrikulær sag kan registreres, når den anmeldes af Geodatastyrelsen, jf. tinglysningenslovens § 21-24 og bekendtgørelse nr. 607 af 30. maj 2018. Der kan ikke afgives ejererklæring for en hel ejendom, ligesom et endeligt skøde på en hel ejendom ikke kan tinglyses med frist til matrikulær berigtigelse.

Inden et areal fraskilles ved en matrikulær ændring, skal der som udgangspunkt foreligge en fordeling af servitutter via en servituterklæring fra en landinspektør. [Se evt. vejledningen "Servituterklæring" \(pdf\).](#)

Tinglysning af adkomstdokument

Krav om skøde

Hvis et areal udstykkes fra en ejendom, kan der tinglyses skøde på delarealet før udstykning eller som almindeligt skøde på den nye ejendom efter udstykningen.

Hvis et areal skal overføres fra én ejendom til en anden ejendom, og ejendommene har forskellige tinglyste ejere, skal der som udgangspunkt være tinglyst endeligt skøde med angivelse af delarealet, inden den matrikulære sag kan anmeldes til registrering i Tingbogen af Geodatastyrelsen.

Hvis et areal overdrages til offentlig vej, skal vejmyndigheden angives som rollen "Køber" i anmeldelsen.

Hvis der skal overføres areal fra en ejendom, der ikke har en tinglyst adkomsthaver, fx hvis der under ejendommens adkomst er anført "Opstået ved matrikulering", eller adkomsthaver er afgang ved døden, skal der tinglyses adkomstdokument på afgiverejendommen, før der kan tinglyses delskøde vedrørende arealoverførslen.

Er der tinglyst delskøde vedrørende det overdragne areal, og der tinglyses skøde på modtagerejendommen, inden den matrikulære ændring er gennemført, skal man være særlig opmærksom på også at få tinglyst videreoverdragelse af delskødet, så ejerforholdet vedrørende delarealet, og modtagerejendommen stemmer overens.

Oplysninger om overdragelsen mv.

Er der allerede anmeldt eller gennemført matrikulær ændring på ejendommen, når skødet anmeldes, skal der ikke markeres i "Det er kun en del af ejendommens grundareal, der overdrages" i anmeldelsen af skødet. Det fremgår af ejendommens tingbogsattest, hvis der er anmeldt matrikulær ændring. Ejendommens approbationsdato vil være ændret, hvis den matrikulær ændring allerede er foretaget.

I det pågældende adkomstdokument (fx dokumenttypen "Endeligt Skøde") markeres i "Det er kun en del af ejendommens grundareal, der overdrages".

Tinglysning af adkomstdokument

Oplysninger om overdragelsen mv. - fortsat	<p>I fritekstfeltet angives det areal, der overdrages med delnr., matr.nr., ejerlav, og arealets størrelse. Der kan ikke angives delarealer, der ikke vedrører denne ejendom. Er der tale om en arealoverførsel, skal modtagerejendommens matr.nr. også fremgå af teksten, som fx:</p> <p>Arealoverførsel "Handelen vedrører alene del 4 af matr.nr. 7a Aalborg Bygrunde (665 m2), der skal arealoverføres til købers ejendom matr.nr. 7b Aalborg Bygrunde. Skødet begæres tinglyst med frist til matrikulær berigtigelse".</p> <p>En arealoverførsel kan ikke gennemføres, før der er tinglyst endeligt skøde på delarealet.</p> <p>Fællesarealet på en ejerlejlighedsejendom ejes af de enkelte ejere i forhold til fordelingstallet. Skøder på fællesareal skal derfor tinglyses på hver af ejernes ejerlejligheder.</p> <p>Udstykning "Handelen vedrører alene del 4 af matr.nr. 7a, Aalborg Bygrunde (665 m2), der er under udstykning. Skødet begæres tinglyst med frist til matrikulær berigtigelse".</p>
Umatrikulerede arealer	<p>Inden gennemførelse af en matrikulær ændring, skal Tinglysningsretten påse, at tinglysningslovens § 21 er opfyldt.</p> <p>Der skal alene tinglyses skøde eller noteres værdierklæring i de tilfælde, hvor der er oprettet og registreret et umatrikuleret areal i Tingbogen.</p>
Særskilte foreløbige bygningsblade (ejerlejlighedsopdeling på projektstadiet)	<p>Ved salg af en påtænkt opdelt ejerlejlighed skal der anmeldes almindeligt delskøde med beskrivelse af det påtænkte ejerlejlighedsnr., som fx:</p> <p>"Handelen vedrører alene den påtænkte ejerlejlighed nr. 1 af matr. nr. 7a, Aalborg Bygrunde (70 m2) med BFE-nr. 1234567. Skødet begæres tinglyst med frist til endelig opdeling i ejerlejligheder".</p> <p>De særskilte foreløbige bygningsblade skal være oprettet, før der kan anmeldes skøder, pant og servitutter på lejligheder på projektstadiet.</p>
Sælger- og køberandel	<p>Når der overdrages et delareal, skal sælgerandelen altid angives til 1/1, da det er hele ejerandelen af delarealet, der overdrages.</p> <p>Køberandelen angives i forhold til, hvor meget af delarealet den enkelte køber erhverver. Ved én køber skal køberandelen være 1/1 og ved flere købere skal summen af køberandele være 1/1.</p> <p>Vær opmærksom på, at når der sker overdragelse til fx fællesareal, skal køberandelene svare til ejendommens fordelingstal.</p>

Tinglysning af adkomstdokument

Landbrug	<p>Når der sker overdragelse af en landbrugsejendom, påser Tinglysningsretten om landbrugslovens regler er opfyldt.</p> <p>Hvis landbrugspligten ophæves, eller der arealoverføres til anden landbrugsejendom, vil anmeldelsen blive tinglyst med frist. Fristen opfyldes i forbindelse med behandling af den matrikulære sag.</p> <p>Er der tinglyst samdriftsdeklarationer på afgiver ejendommen, skal Landbrugsstyrelsen tiltræde skødet i rollen "Påtaleberettiget". Alternativt kan der vedhæftes tilladelse iht. landbrugsloven eller bekræftelsesbrev, hvor Landbrugsstyrelsen tager stilling til den pågældende servitut.</p>
Rids	<p>I skødet skal der være vedhæftet rids af det solgte areal. Sammen med det tinglyste dokument udgør ridset det juridiske dokument for rettigheden. Derfor skal der være overensstemmelse mellem teksten i anmeldelsen og ridset.</p> <p>Læs om krav til rids.</p> <p>Består den afgivende ejendom af flere matrikelnumre, og vedrører overdragelsen et helt matr.nr., kan ridset være et print fra matrikelkortet.</p>
Erklæringer	<p>Husk at afgive relevante erklæringer. Fx erklæring om manglende vurdering.</p>
Tinglysning af skødet	<p>Skødet på delarealet tinglyses med frist til matrikulær berigtigelse. Hvis skødet omfatter både delarealer og ejendomme, der overdrages i sin helhed, vil der ske tinglysning med frist til matrikulær berigtigelse på alle de berørte arealer/ejendomme. Derfor kan det være en fordel at anmelde særskilte skøder for den/de hele ejendomme, der er berørt af den matrikulære ændring.</p>

Arealoverførsel uden tinglyst adkomstdokument

	<p>Tinglysningsbekendtgørelsen § 42 indeholder et generelt krav om tinglysning af skøde, hvis en adkomst skal ændres bl.a. i forbindelse med arealoverførsel. Ved arealoverførsel af en del af en ejendom til en anden ejendom indeholder bestemmelsen herudover tre undtagelser fra kravet om skøde/adkomstdokument, når et areal af en fast ejendom skal arealoverføres til en anden fast ejendom.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Hvis der er tale om et areal fra en offentlig vurderet fast ejendom, kan der tinglyses en ejererklæring på arealet, hvis værdien af arealet ikke overstiger 50.000 kr.
--	--

Arealoverførsel uden tinglyst adkomstdokument

2. Hvis overdragelsen er hjemlet i en ekspropriationsfortegnelse, kan der ske forevisning af den vedtagne ekspropriationsfortegnelse, dvs. ekspropriationsfortegnelse (arealfortegnelse) og beslutning om ekspropriation.
3. Hvis arealet, der overføres, overgår til offentlig vej eller jernbane, kan der tinglyses erklæring fra beskikket landinspektør, hvori denne erklærer, at arealets værdi ikke overstiger 10.000 kr.

En tinglyst erklæring er ikke, som et tinglyst skøde, en sikringsakt for køber, og notering af erklæring sikrer ikke køber ejendomsret til arealet i konkurrence med andre tinglyste rettigheder eller retsforfølgende kreditorer.

I tinglysningsbekendtgørelsens § 42 fremgår det, at værdien af arealet forstås som købesummen vedrørende overdragelse på markedsvilkår mellem uafhængige parter, men således at værdien ved ejererklæring herudover også er begrænset til en andel, der maksimalt svarer til 50.000 kr., set i forhold til ejendommens offentlige vurdering.

Tinglysningsretten vil først ved behandling af den matrikulære sag tage stilling til, om den afgivne erklæring kan danne baggrund for tinglysning af den matrikulære sag, og herunder påse evt. andre rettigheder, der måtte være til hinder for den matrikulære ændring.

Erklæring, jf. tinglysningsbekendtgørelsen § 42, nr. 1

Hvis værdien af arealet (arealerne samlet set) højest er 50.000 kr., både faktisk og set i forhold til ejendommens offentlige ejendomsvurdering, kan der afgives erklæring om dette. Erklæringen anmeldes på den afgivende ejendoms adkomstdokument med dokumenttypen "Værdierklæring". [Hent vejledningen "Værdierklæring" \(pdf\)](#).

I anmeldelsen angives det overdragne areal med delnr. og arealets størrelse. Modtagerejendommen tilføjes under "Find ejendom". Er modtagerejendommen et umatrikuleret areal, fx offentlig vej, tilføjes afgiverejendommen også som modtagerejendom.

Delnr. skal være landinspektørens delnr. i den matrikulære sag. Hvis der sker overdragelse af en hel matrikel, skal der angives et fiktivt delnr. – fx 500 og hele matrikelnummerets areal angives i feltet "Areal".

Der kan alene registreres ét areal pr. anmeldt værdierklæring.

Der skal være vedhæftet rids. [Læs om krav til rids](#).

Arealoverførsel uden tinglyst adkomstdokument

<p>Erklæring, jf. tinglysningsbekendtgørelsen § 42, nr. 1 - fortsat</p> <p>Erklæring på fællesareal i ejerlejligheds-ejendom</p>	<p>Erklæringen skal underskrives af parterne (sælger og køber).</p> <p>Ejendommens udvendige fællesareal Der kan afgives erklæring, hvis den enkelte ejerlejligheds andel af det afgivne grundareals senest offentliggjorte vurdering – i forhold til fordelingstal - højst er 50.000 kr.</p> <p>Ejendommens indvendige fællesareal Der kan afgives erklæring, hvis købesummen ved overdragelse på markedsvilkår mellem uafhængige parter udgør højst 50.000 kr. Der skal vedhæftes bilag med oplysning om købesummen og beregninger, der viser, at den enkelte ejerlejligheds andel af købesummen ifølge dennes fordelingstal højst er 50.000 kr.</p> <p>Erklæringen anmeldes på hovedejendommens adkomstdokument med dokumenttypen "Værdierklæring". Hent vejledningen "Værdierklæring" (pdf).</p> <p>Er der ikke oprettet adkomst på hovedejendommen, skal Tinglysningsretten kontaktes via kontaktformularen, inden der kan ske anmeldelse. Hent vores kontaktformular.</p> <p>I anmeldelsen angives det overdragne eller nyopståede areal med delnr. og arealets størrelse. Modtagerejendommen (den modtagende ejerlejlighed) tilføjes under "Find Ejendom". Der skal være vedhæftet rids. Læs om krav til rids.</p> <p>Erklæringen skal underskrives af parterne (sælger, evt. ved ejerforeningen, og køber). Underskriver ejerforeningen for sælger, skal der vedhæftes dokumentation for tegningsret og vedtagelse af ændringen af fællesarealet.</p>
<p>Ændring af fordelingstal</p>	<p>Skal der kun ændres fordelingstal, skal der være vedhæftet dokumentation for generalforsamlingens behørig vedtagelse af ændring af fordelingstallene. Der kan anmeldes enten dokumenttypen "Værdierklæring" eller "Forevis Dokumentation" på hovedejendommens adkomst. Ændring af fordelingstallene kan også være tinglyst som et tillæg til ejerforeningens vedtægter med dokumenttypen "Påtegning Servitut". Der skal vedhæftes dokumentation for generalforsamlingens behørig vedtagelse af ændring af fordelingstallene til anmeldelsen.</p>

Arealoverførsel uden tinglyst adkomstdokument

Ændring af fordelingstal - fortsat	<p>Er der tinglyst hæftelser på de ejerlejligheder, hvor fordelingstallet reduceres, skal der anmeldes dokumenttypen "Påtegning Hæftelse Fast Ejendom" med accept af reduktion af fordelingstal, eller værdierklæring pant om uskadlighed. Erklæring efter tinglysningsbekendtgørelsens § 43 kan anvendes, hvis ændringen af ejerlejlighedens værdi ikke overstiger grænserne herfor.</p>
Notering af ekspropriation, jf. tinglysningsbekendtgørelsens § 42, nr. 2	<p>Hvis et eksproprieret areal skal arealoverføres til en anden ejendom, kan der afgives erklæring om dette. Der skal henvises til relevant ekspropriationslov eller forevises ekspropriationsbeslutning sammen med den vedtagne ekspropriationsfortegnelse (arealfortegnelse), der angiver arealet med evt. delnr., matr.nr., ejerlav, rids og arealets størrelse. Modtagerejendommen skal være angivet med matr.nr. og ejerlav. Brug af denne erklæring forudsætter, at arealet er eksproprieret og ikke blot overdraget på ekspropriationslignede vilkår.</p> <p>Erklæring skal anmeldes på den afgivne ejendoms adkomstdokument med dokumenttypen "Forevis Dokumentation". Hent vejledningen "Forevis Dokumentation" (pdf). Erklæringen skal underskrives af myndigheden med rollen "Anmoder".</p> <p>Hvis der allerede er tinglyst en servitut om ekspropriation, hvor den vedtagne fortegnelse var vedhæftet, kan erklæringen anmeldes som en påtegning på servitutten frem for på adkomstdokumentet.</p> <p>En ekspropriation, der ikke er sikret ved tinglysning som servitut, kan evt. være ekstingveret af efterfølgende tinglyste rettigheder.</p>
Ekspropriation, der ikke vedrører arealoverførsel	<p>Vedrører arealet en hel ejendom, eller udstykkes der til en hel ejendom, registreres erhververen først som adkomsthaver ved tinglysning af adkomstdokument. Dokumenttypen "Anden Adkomst" anvendes. Læs om dokumenttypen "Anden Adkomst".</p>
Arealoverførsel til offentlig vej eller jernbane, jf. tinglysningsbekendtgørelsens § 42 nr. 3	<p>Hvis der skal arealoverføres fra en ejendom til en offentlig vej eller et jernbaneareal, kan der afgives ejererklæring om dette. En beskikket landinspektør skal afgive erklæring om, at arealets værdi ikke overstiger 10.000 kr. Arealet skal være identificeret med delnr., matr.nr., ejerlav, arealets størrelse samt rids. Modtager"ejendommen" skal beskrives med vejnavn eller litra fra Geodatastyrelsen. Vej-/jernbanearealets ejer skal oplyses i tekstfeltet, men der er ikke krav om underskrift.</p>

Arealoverførsel uden tinglyst adkomstdokument

Arealoverførsel til offentlig vej eller jernbane, jf. tinglysningsbekendtgørelsens § 42 nr. 3 - fortsat	<p>Erklæring skal afgives med dokumenttypen "Forevis Dokumentation" på den afgivne ejendoms adkomstdokument. Hent vejledningen "Forevis Dokumentation". Erklæringen skal underskrives af landinspektør med rollen "Anmoder".</p> <p>Når der afgives erklæring jf. tinglysningsbekendtgørelsens § 42, nr. 3 om arealoverførsel til offentlig vej eller jernbaneareal, er det ikke nødvendigt at afgive erklæring iht. tinglysningsbekendtgørelsens § 43.</p> <p>Hvis der sker arealoverførsel fra en ejendom til en offentlig vej, hvor værdien overstiger 10.000 kr., skal der tinglyses adkomst, fx "Endeligt skøde".</p>
Areal fra jernbane, jf. tinglysningsbekendtgørelsens § 42, nr. 4	<p>Hvis der skal arealoverføres fra jernbaneareal til anden ejendom, kan der afgives erklæring om dette. Erklæringen anmeldes på den afgivne ejendoms adkomstdokument med dokumenttypen "Forevis Dokumentation". Hent vejledningen "Forevis Dokumentation" (pdf). Erklæringen skal underskrives af parterne (sælger og køber) med rollen "Anmoder".</p>
Ingen offentlig ejendoms-vurdering i Tingbogen	<p>Er der ikke en offentlig ejendoms-vurdering på ejendommen i Tingbogen, skal der være vedhæftet dokumentation for ejendommens ejendoms-vurdering fra Vurderingsmyndigheden.</p>
Mellemkommende overdragelser	<p>Overdrages hele afgiverejendommen til ny ejer, inden der er sket matrikulær berigtigelse, må ejendommens aktuelle ejere anmelde en ny ejererklæring, da ejererklæringen fremgår af ejendommens adkomst. Når ejendommen handles, overføres adkomstdokumentet til arkiv, og det skal være den aktuelle ejer, der har afgivet erklæringen, når den matrikulære ændring behandles.</p> <p>Det samme gør sig gældende, hvis det areal, der er afgivet værdierklæring for, er omfattet af en efterfølgende overdragelse af en del af afgiverejendommen ifølge tinglyst skøde.</p>

Ejererklæringer

T301	Matrikulær sag - Ejererklæring vedr. arealoverførsel fra ejendom uden skøde Det bekræftes, at der er overdraget areal, der skal arealoverføres til købers ejendom. Værdien af arealet overstiger ikke 50.000 kr. af den senest offentliggjorte vurdering., og er beskrevet ved et eller flere delnumre, matrikelnumre samt vedhæftet rids. Købers ejendom er identificeret ved matr.nr. og ejerlav.
T303	Matrikulær sag - Ejererklæring vedr. arealoverførsel af eksproprieret areal uden skøde. Ekspropriationsmyndigheden bekræfter hermed, at areal identificeret ved et eller flere delnumre, matrikelnumre samt ved rids arealoverføres til købers ejendom i overensstemmelse med vedhæftede ekspropriationsfortegnelse. Købers ejendom er identificeret ved matr.nr. og ejerlav.
T304	Matrikulær sag - Erklæring vedr. arealoverførsel til offentlig vej eller jernbane uden skøde. Underskrevne landinspektør erklærer hermed at værdien af det areal, der i vedhæftede bilag er identificeret ved et eller flere delnumre, matrikelnumre samt ved rids, ikke overstiger 10.000 kr.
T311	Matrikulær sag – Jernbane Det bekræftes, at der er overdraget areal fra en jernbane, der skal arealoverføres til købers ejendom. Arealet er beskrevet med en eller flere delnumre, matrikelnumre samt vedhæftet rids. Købers ejendom er identificeret ved matr.nr. og ejerlav.

Rettigheders indbyrdes prioritet

	<p>Der skal være sket et rettighedsopgør for alle pante- og servitutrettigheder, der er tinglyst på de berørte arealer, før der kan ske sammenlægning og arealoverførsel. Det betyder, at der kan være behov for, at pantebreve eller servitutter påtegnes om respekt, inden den matrikulære sag kan registreres i Tingbogen. Anmelder skal derfor overveje, om de servitutter, der overføres, uden videre kan placeres forud for allerede tinglyst pant. Kan de ikke det, skal der tinglyses påtegnings om respekt af servitutterne, med angivelse af dato-løbenummer, på eventuelle pantehæftelser på modtagerejendommen.</p> <p>Servitutter, der ikke kan afvises at kunne påvirke den modtagende ejendoms værdi, og dermed panthavers sikkerhed, kan ikke uden videre flyttes til den modtagende ejendom. Dette gælder ikke offentligretlige servitutter og almindelige ledningsservitutter.</p>
--	--

Rettigheders indbyrdes prioritet

[Se evt. oversigten "Eksempler for så vidt angår rettighedsopgør" \(pdf\).](#)

Relaksation af pant

Et areal, der skal overføres til anden ejendom, skal som udgangspunkt være gældfrit, da rettigheders indbyrdes prioritet skal kunne fastlægges, jf. tinglysningslovens § 21. Det sikres ved panthavernes relaksationspåtegning, hvorved de samtykker i, at det pågældende areal frigives fra pantet.

Dette gælder også ved fraskillelse af areal fra en ejerlejlighedsejendoms fællesareal og ved reducere af ejerlejligheders fordelingstal, da pant, der er tinglyst på ejerlejligheder, har sikkerhed i ejendommens fællesareal for en andel svarende til den pantsatte ejerlejligheds fordelingstal.

En relaksationspåtegning skal indeholde oplysning om delnr., matr.nr., ejerlav og arealets størrelse. Anmeldelsen skal være vedhæftet rids, og der skal være overensstemmelse mellem teksten i anmeldelsen og ridset.

[Læs om krav til rids.](#)

Består den afgivende ejendom af flere matrikelnumre, og vedrører overdragelsen et helt matr.nr., kan ridset være et print fra matrikelkortet.

Hvis der findes rettigheder på modtagerejendommen, som skal respekteres i forbindelse med arealoverførsel, skal respektpåtegningen kombineres med "Påtegning Hæftelse" med beskrivelse af respekterne. [Hent vejledningen "Påtegning Hæftelse fast ejendom, Andelsbolig- og Bilbogen" \(pdf\).](#)

Fraskillelse af areal uden samtykke (relaksation) fra panthaverne

Fraskillelse af areal

Krav om relaksation kan undlades for arealer af ubetydelig værdi;

1. hvis værdien af arealet - som opgjort i overdragelsesdokumentet/ejererklæring - evt. kombineret med værdierklæring - ikke overstiger 125.000 kr. og ikke overstiger 2% af den senest offentliggjorte vurdering for ejendommen

og

Fraskillelse af areal uden samtykke (relaksation) fra panthaverne

Fraskillelse af areal - fortsat

2. en beskikket landinspektør sammen med ejer af afgiverejendommen har afgivet erklæring, jf. tinglysningens bekendtgørelse § 43, stk. 1, nr. 2 om, at:
 - a) ændringen sker uden nogen som helst fare for rettighedshaverens sikkerhed,
 - b) ændringen kun giver anledning til ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi,
 - c) der ikke er sket tilsvarende ændringer uden rettighedshaverens accept inden for de seneste fem år,
 - d) der ikke findes bygninger på arealet/de bygninger, der findes på arealet, er af ubetydelig værdi,
 - e) værdien af arealet ligger indenfor de under 1) angivne grænser.

Erklæring anmeldes på den afgivne ejendoms adkomstdokument med dokumenttypen "Værdierklæring", der skal indeholde oplysning om delnr. og arealets størrelse. [Hent vejledningen "Værdierklæring" \(pdf\)](#).

Der skal være vedhæftet rids. [Læs om krav til rids](#).

Erklæringen skal underskrives af ejer og landinspektør.

Er der afgivet erklæring, vil dette fremgå af Tingbogen på adkomstdokumentet. Når en matrikulær ændring er tinglyst med baggrund i erklæringen, vil det efterfølgende fremgå som en notering på ejendommen.

Tinglysningens retten tager først stilling til, om den afgivne erklæring kan danne baggrund for tinglysning af den matrikulære sag, herunder påser om der er rettigheder, der er til hinder for den matrikulære ændring, ved behandling af den matrikulære sag.

Tinglysningens retten tager stilling til, at værdien af det fraskilte areal ikke overstiger 2 % af den seneste offentliggjorte vurdering. Tinglysningens retten påser også, at værdien ikke overstiger 125.000 kr., set i forhold til ejendommens seneste offentliggjorte vurdering.

Nettoprincippet

Når ejendomme bytter areal, hvor der både modtages og afgives areal, kan nettoprincippet anvendes, hvor der afgives erklæring om ubetydelig værdi mv. for det afgivne nettoareal eller den afgivne nettoværdi.

Fraskillelse af areal uden samtykke (relaksation) fra panthaverne

Nettoafgivende ejendomme	Tinglysningsbekendtgørelsens § 43, stk. 1, nr. 1 Erklæring T305 anvendes for ejendomme, der afgiver mere areal end de modtager. Her opgøres værdien, der lægges til grund for værdierklæringen ud fra det netto afgivne areal (afgivet areal fratrukket modtaget areal).
Nettomodtagende ejendomme	Tinglysningsbekendtgørelsens § 43, stk. 1, nr. 1 og 2 For ejendomme, der modtager mere areal end de afgiver, afgives værdierklæringen i forhold til den nettoværdiforskel, der efter parternes vurdering er på det modtagne og det afgivne areal. Falder ejendommens værdi, skal ejeren og landinspektøren afgive værdierklæring om uskadethed i forhold til det fald i værdi, ændringen efter deres bedste overbevisning vurderes at medføre, og erklæring T326 anvendes i forhold hertil. Hvis ejeren og landinspektøren erklærer, at ejendommens værdi forøges eller forbliver uændret ved afgivelse af erklæring T325 vil ændringen ikke medføre karenperiode for anvendelse af værdierklæring om uskadethed.
Forhold ejer og landinspektør udtaler sig om i erklæring	I erklæringens pkt. a er der ikke sket nogen ændring i forhold til tidligere gældende regler om vurdering af rettighedshavernes sikkerhed, eller hvilke forhold landinspektøren inddrager i sin vurdering inden denne kan afgive en sådan erklæring. Der kan fx være tale om arrondering, arealernes kvalitet og anvendelse mv. Det er ved afgivelse af erklæring formentligt arealets værdi som i pkt. a og e, der har betydning. Ved erklæringen er landinspektøren og ejeren ansvarlig for, at afgivelsen af areal er uskadelig for panthaverne.
Ingen offentlig ejendoms-vurdering i Tingbogen	Foreligger der ikke en offentlig ejendoms-vurdering på ejendommen i Tingbogen, skal der være vedhæftet dokumentation for ejendommens ejendoms-vurdering fra Vurderingsmyndigheden. Der kan ikke benyttes en uskadethedserklæring ved afgivelse af areal fra en ikke-vurderet ejendom.
Arealoverførsel til offentlig vej eller jernbane	Når der er afgivet erklæring jf. tinglysningsbekendtgørelsens § 42, nr. 3 om arealoverførsel til offentlig vej eller jernbaneareal, er det ikke nødvendigt at afgive værdierklæring iht. tinglysningsbekendtgørelsens § 43 om uskadethed.
Erklæring på fællesareal i ejerlejligheds-ejendom	Ejendommens udvendige fællesareal Der kan afgives erklæring, hvis den enkelte ejerlejligheds andel af det afgivne grundareals senest offentliggjorte vurdering – i forhold til fordelingstal - højst er 125.000 kr. og maksimalt 2 % af ejerlejlighedens offentlige vurdering.

Fraskillelse af areal uden samtykke (relaksation) fra panthaverne

	<p>Ejendommens indvendige fællesareal</p> <p>Der kan afgives erklæring, 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. Der skal vedhæftes bilag med oplysning om den aftalte købesum og beregningerne, der viser, at den enkelte ejerlejligheds andel af købesummen ifølge dennes fordelingstal højst er 125.000 kr. og maksimalt svarer til 2 % af ejerlejlighedens vurdering.</p> <p>Erklæringen kan også anvendes, hvis</p> <ul style="list-style-type: none">• der opstår nyt areal ved ændring af bygningen, fx etablering af kvist eller ændring af tagkonstruktion• der som en følge af overførsel af areal til/fra ejerlejligheder sker ændring af ejerandelen til fællesejet ved ændring af fordelingstal. <p>Der skal være vedhæftet rids. Læs om krav til rids.</p> <p>Underskriver ejerforeningen for sælger, skal der vedhæftes dokumentation for tegningsret og vedtagelse af ændringen af fællesarealet.</p> <p>Overdrages hele afgiverejendommen til ny ejer, inden der er sket matrikulær berigtigelse, må ejendommenes aktuelle ejere anmelde en ny uskadelighedserklæring, da uskadelighedserklæringen fremgår af ejendommens adkomst. Når ejendommen handles, overføres adkomstdokumentet til arkiv, og det skal være den aktuelle ejer, der har afgivet erklæringen, når den matrikulære ændring behandles.</p>
Mellemkommende overdragelser	Det samme gør sig gældende, hvis det areal, der er afgivet værdierklæring for, er omfattet af en efterfølgende overdragelse af en del af afgiverejendommen ifølge tinglyst skøde.
Karantæneregel – 5 år	Den 5-årige karantæneregel beregnes fra datoen for den matrikulære ændring, hvor uskadelighedserklæring er anvendt. Der er ikke hjemmel til at genoptage en anvendt uskadelighedserklæring og summere tidligere og nyere erklæring til brug for en senere matrikulær sag.

Erklæringer

T305	Matrikulær sag - Erklæring vedr. fraskillelse af areal uden relaksation Underskrevne ejer og landinspektør erklærer vedr. kommende ændring, at arealet der fraskilles ejendommen, kan fraskilles ejendommen uden nogen som helst fare for rettighedshavernes sikkerhed i ejendommen, at ændringen kun giver anledning til ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi, at der ikke inden for de seneste fem år er sket tilsvarende ændring uden rettighedshavernes accept, at der ikke findes bygninger på arealet, eller at de bygninger, der findes på arealet er af ubetydelig værdi, samt at værdien af arealet er mindre end 125.000 kr. og mindre end 2% af ejendommens senest offentliggjorte vurdering. Hvis der afgives flere uskadelighedserklæringer for delarealer omfattet af samme matrikulære sag afgives erklæringen i forhold til delarealernes samlede værdi.
T325	Matrikulær sag - Erklæring vedr. fraskillelse af areal uden relaksation – netto modtagende ejendom, hvor værdien bevares eller forøges Underskrevne ejer og landinspektør erklærer, at nettoværdien af det fraskilte og modtagne areal medfører, at ejendommens værdi er forøget eller uændret, at der ikke findes bygninger på arealet, eller at de bygninger, der findes på arealet, er af ubetydelig værdi. Hvis der afgives flere uskadelighedserklæringer for delarealer omfattet af samme matrikulære sag afgives erklæringen i forhold til delarealernes samlede værdi.
T326	Matrikulær sag - Erklæring vedr. fraskillelse af areal uden relaksation – netto modtagende ejendom, ubetydeligt fald i værdi Underskrevne ejer og landinspektør erklærer, at ændringen sker uden nogen som helst fare for rettighedshavernes sikkerhed, at ændringen kun giver anledning til ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi, at der ikke inden for de seneste fem år er sket tilsvarende ændringer uden rettighedshavernes accept, at der ikke findes bygninger på arealet, eller at de bygninger, der findes på arealet, er af ubetydelig værdi.