

Vurderingsstyrelsen  
Vestre Havnepromenade 5-9  
9000 Aalborg

Sendt til mail: [Jesper.Jakobsen@vurdst.dk](mailto:Jesper.Jakobsen@vurdst.dk)

Vesterbrogade 32  
1620 København V

Telefon 33 43 70 00  
mail@danskeadvokater.dk  
www.danskeadvokater.dk

Dok.nr. D-2024-042451

25. oktober 2024

**Høringsvar til høring over udkast til styresignal - Ændret praksis for, hvornår en anvendelse anses for mulig efter plangrundlaget efter ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 1**

Vurderingsstyrelsen har den 25. september 2024 sendt et udkast til et styresignal om en ændring af praksis for administrationen af vurderingslovens § 18 i høring.

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar. Udkast til styresignal har været behandlet i samarbejde med Danske Advokaters fagudvalg for Fast ejendom, Danske Boligadvokater samt Foreningen af Danske Skatteadvokaters bestyrelse, der fungerer som Danske Advokaters skattefagudvalg. Gennemgangen af styresignalet har givet anledning til følgende bemærkninger.

**Anvendelser og udnyttelser af grunden, som reelt er en mulighed**

Udkastet til styresignal er sendt i høring i erkendelsen af, at Vurderingsstyrelsens hidtidige praksis har ført til, at grundværdierne, der er ansat ved de allerede foretagne 2020-vurderinger i nogle tilfælde er blevet ansat på baggrund af en anvendelsesmulighed, der ikke har været reelt mulig, fordi ejendomsejer ikke ville kunne få tilladelse til at anvende grunden, som det er lagt til grund ved 2020-vurderingerne. Det fremgår af Vurderingsstyrelsens eget resumé af udkastet.

Vurderingsstyrelsen ønsker derfor at ændre praksis, således at de anvendelsesmuligheder, der fremgår af plandataregistret eller de bagvedliggende planforskrifter, ikke skal anses for mulige efter plangrundlaget i de tilfælde, når det må formodes, at den pågældende anvendelse reelt ikke er mulig.

Danske Advokater er enig i, at vurderingen alene bør tage udgangspunkt i de anvendelser og udnyttelser af grunden, som reelt er en mulighed. *Danske Advokater skal dog anmode om, at det nærmere præciseres, hvornår en anvendelse og/eller udnyttelse ikke er realistisk, således at der ikke skal tages hensyn hertil ved*

vurderingen. Gælder det fx hvis der på en grund er en sø, som medfører, at grunden ikke uden store omkostninger vil kunne anvendes og/eller udnyttes efter plangrundlaget. Et andet eksempel kunne være en grund, som fx er udlagt til 4 tæt-lave boliger, men hvor grunden har en sådan form, at det kræver uforholdsmæssig store omkostninger at bygge de sidste 2 tæt-lave boliger. Vil anvendelse og/eller udnyttelse af grunden til 4 tæt-lave boliger i et sådant tilfælde blive anset som ikke realistisk.

### **Genoptagelse af 2020-vurderinger**

Praksisændringen skal imidlertid ifølge det udkast til styresignal, der er sendt i høring, udelukkende have virkning fra og med de vurderinger, der foretages pr. 1.marts 2021 eller senere. Ifølge udkastet skal styresignalet *ikke* kunne foranledige hverken ordinær eller ekstraordinær genoptagelse af de 2020-vurderinger, der er foretaget, og praksisændringen skal heller ikke anvendes ved foretagelsen af de 2020-vurderinger, der endnu ikke er foretaget.

Dette er forsøgt begrundet i afsnit 5 og 6 i det udkast til styresignal, der er sendt i høring, idet det i udkastet til styresignal er anført, at praksisændringen, der foreslås, ikke er initieret af, at hidtidig praksis er blevet underkendt af højere instanser, og at Vurderingsstyrelsens hidtidige praksis efter Vurderingsstyrelsens opfattelse har været lovmedholdelig.

I afsnit 3 i udkastet til styresignalet er det dog om den praksis, der er lagt til grund for de 2020-vurderinger, der er foretaget, og som i henhold til udkastet til styresignal tillige vil blive lagt til grund for de 2020-vurderinger, der fortsat mangler at blive foretaget, beskrevet, at det overordnede princip i ejendomsvurderingsloven er, at grundværdien ansættes med udgangspunkt i grundens planlagte anvendelse og udnyttelse. Det er herunder beskrevet, at det af ejendomsvurderingsloven følger, at grundværdien skal ansættes på grundlag af den anvendelse og udnyttelse, der er mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 3, og § 18, stk. 1, og at Vurderingsstyrelsen i henhold til ejendomsvurderingslovens § 55 kan lægge oplysninger fra plandataregisteret til grund, medmindre Vurderingsstyrelsen bliver opmærksom på, at oplysningerne må anses for åbenbart urigtige, og at ejendomsejer kan blive opmærksom på sidstnævnte tilfælde, f.eks. på baggrund af en henvendelse fra ejendomsejer. Det er herudover beskrevet, at Vurderingsstyrelsen ved foretagelse af 2020-vurderingerne som udgangspunkt har beregnet en grundværdi for samtlige af de anvendelser, som en ejendom har kunnet anvendes til ifølge de nedbrudte oplysninger fra plandataregistret, og at Vurderingsstyrelsen i tilfælde, hvor en ejendom ifølge disse oplysninger har kunnet anvendes til både åben/lav og tæt/lav bebyggelse har lagt den anvendelse til grund for vurderingen, der medfører den højeste grundværdi, selvom grunden ikke har kunnet udstykkes og der således kun har været plads til en enkelt boligenhed på grunden.

I styresignalets afsnit 4 er det endvidere om baggrunden for den foreslåede nye praksis, der ifølge styresignalet skal gælde for vurderingerne for 2021 og frem beskrevet, at det er Vurderingsstyrelsens opfattelse, at den ændrede praksis for, hvornår en anvendelse af en grund skal anses for mulig efter plangrundlaget i henhold til ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 1, finder støtte i formuleringen af bestemmelsen "*mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering*", der - fremover - vil medføre, at Vurderingsstyrelsen vil

indfortolke den forudsætning, at der skal være tale om anvendelsesmuligheder, der forekommer reelle, når der er taget højde for planlovgivningen og anden regulering, der begrænser mulighederne for at anvende og udnytte en grund – med den virkning, at de anvendelsesmuligheder, der fremgår af plandataregistret eller de bagvedliggende forskrifter, ikke længere skal anses for at være ”mulige efter plangrundlaget” i de tilfælde, hvor det må formodes, at den pågældende anvendelse reelt ikke er mulig.

Vurderingsstyrelsen har til støtte for, at denne ændrede praksis vil være lovmedholdelig henvist til, at denne ændrede praksis finder støtte i bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 18, som disse blev formuleret med lovforslag L 211 af 3. maj 2017, hvoraf det fremgår, at den bedste økonomiske anvendelse skal søges inden for de muligheder, der faktisk er til rådighed. Vurderingsstyrelsen har til støtte for den ændrede praksis endvidere anført bl.a., at ”For områder, der ikke er lokalplanlagte, og hvor anvendelsen alene følger af en kommuneplanramme, er der altså risiko for, at der ansættes en grundværdi på baggrund af en anvendelse, der reelt ikke er mulig. Dette er særligt problematisk, hvis der er tale om en anvendelse, der er udtryk for en mere intensiv udnyttelse af grunden, end hvad der faktisk er bygget på grunden, eller hvad der er normalt for området”.

Vurderingsstyrelsen har herudover anført, at:

*”I forlængelse af udfordringerne med de mulige anvendelser fra kommuneplanrammer har Vurderingsstyrelsen også konstateret mere generelle udfordringer med tæt/lav-anvendelsen, som også gør sig gældende i de tilfælde, hvor en anvendelse følger af en lokalplan. Tæt/lav boligbebyggelse dækker over helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse. Den mest almindelige form for tæt/lav byggerier rækkehuse. Der er tale om rækkehuse, når tre eller flere enfamiliehuse er bygget sammen i en række med lodret adskillelse mellem de enkelte boliger. Hvis en ejendom ifølge bestemmelser i en lokalplan kan anvendes til tæt/lav boligbebyggelse, og ejendommen ikke i forvejen anvendes hertil - f.eks. hvis der på ejendommen er opført et fritliggende enfamiliehus - kan grundejeren ikke blot opføre et enkelt rækkehus. Dette skyldes, at tæt/lav-anvendelsen som udgangspunkt forudsætter minimum tre rækkehuse, hvorfor der typisk kun vil være mulighed for at opføre tæt/lav, hvis grunden er stor nok til, at der kan placeres tre rækkehuse, og det samtidig er muligt at udstykke de enkelte rækkehuse til selvstændige grunde med lovlig vejadgang, jf. byggelovens 10 A. Vurderingsstyrelsen vil derfor som udgangspunkt kun anse tæt/lav-anvendelsen for mulig, hvis grunden er stor nok til, at der kan placeres tre boliger, og hver bolig samtidig kan udstykkes til en selvstændig grund med lovlig vejadgang. Det registreres ikke i plandataregistret, hvilken type tæt/lav byggeri der konkret er tale om. Vurderingsstyrelsen vil derfor tage udgangspunkt i rækkehusbebyggelse, fordi rækkehuse er den mest almindelige form for tæt/lav byggeri. Hvis Vurderingsstyrelsen i forbindelse med sagsbehandlingen af en konkret ejendom bliver opmærksom på, at der i plangrundlaget specifikt er fastsat bestemmelser om dobbelthuse - eller hvis ejeren gør Vurderingsstyrelsen opmærksom herpå - vil Vurderingsstyrelsen dog anse tæt/lav-anvendelsen for mulig, hvis der kan placeres to boliger med tilhørende udstykningsmulighed. Kravet om henholdsvis to eller tre boliger medtilhørende udstykningsmulighed skal dog ikke gælde for ejendomme, der i forvejen anvendes til tæt/lav boligbebyggelse, og for ejendomme, som ifølge en lokalplan alene kan anvendes til tæt/lav.*

[...]

*Såfremt Vurderingsstyrelsen i forbindelse med det fremadrettede vurderingsarbejde bliver opmærksom på flere tilfælde, hvor det viser sig, at grundværdier baseres på anvendelsesmuligheder, der ikke forekommer reelle, vil der blive set på, hvordan det kan håndteres mest hensigtsmæssigt. Vurderingsstyrelsen vil i øvrigt opfordre til, at ejerne i deklaraationsperioden forholder sig til, om de er enige i, at den anvendelsesmulighed, som Vurderingsstyrelsen foreslår at lægge til grund for grundværdiansættelsen, er en anvendelse, der reelt er mulig at opføre på grunden.”*

Vurderingsstyrelsen har ikke i hverken afsnit 3 eller 4 begrundet, at den praksis, der har været anvendt ved foretagelsen af 2020-vurderingerne, og som i henhold til styresignalet fortsat skal anvendes ved foretagelsen af de 2020-vurderinger, der endnu ikke er foretaget, er forenelig med baggrunden for og formålet med ejendomsvurderingsloven § 18, der er beskrevet i L 211 af 3. maj 2017, og som – også ifølge Vurderingsstyrelsen selv, jf. bemærkningerne i afsnit 4 i udkastet til styresignal – fastlægger, at grundværdierne skal foretages under henvisning til de reelle anvendelses- og udnyttelsesmuligheder for en ejendom.

Danske Advokater bakker i høj grad op om, at de offentlige vurderinger foretages under henvisning til lovgivningen.

*Danske Advokater er imidlertid, under henvisning til Vurderingsstyrelsens egen begrundelse for den praksisændring, der af Vurderingsstyrelsen er foreslået med udkastet til styresignal, der er sendt i høring, af den opfattelse, at der mangler grundlag for at antage, at den praksis, der er foreslået med udkastet til styresignal, ikke er en præcisering af den praksis, der også burde have været lagt til grund for vurderingerne for 2020.*

*Danske Advokater er på denne baggrund af den opfattelse, at styresignalet bør udformes som et styresignal om en præcisering af praksis, der kan foranledige ordinær og ekstraordinær genoptagelse af de vurderinger for 2020, der er foretaget, og som vil blive foretaget, uden hensyntagen til, om de anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, der er registreret i plandata.dk reelt har været mulige pr. 1. januar 2020.*

Alternativet til at gennemføre den nævnte praksisændring med bagudrettet virkning under henvisning til, at denne er begrundet i formålet med ejendomsvurderingslovens § 18, som formålet har været siden 2018, vil være, at de ejere, der mener, at deres grundværdi er ansat på grundlag af anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, som reelt *ikke* har været mulige, som det eneste alternativ vil være at påklage de fejlagtige vurderinger inden for den i lovgivningen fastsatte klagefrist. Fristen for at klage over de foretagne 2020-vurderinger er imidlertid for visse ejendomsejeres vedkommende udløbet på nuværende tidspunkt.

Med Vurderingsstyrelsens erkendelse af, at der med en del af 2020-vurderingerne, der allerede er foretaget, er foretaget grundværdiansættelse på grundlag af en administration af ejendomsvurderingslovens § 18, som strider imod bestemmelsens formål, bør der efter *Danske advokaters opfattelse* endvidere åbnes op for, at ejendomsejere, der som følge af genoptagelse af 2020-vurderingen under henvisning til styresignalet modtager en ændret 2020-vurdering, tillige skal modtage et

genberegnet tilbud om kompensation efter tilbagebetalingsordningen i henhold til ejendomsvurderingsloven, som tager udgangspunkt i den ændrede 2020-vurdering.

Det forhold, at Vurderingsstyrelsen først i september 2024 har erkendt, at hidtidig administration af reglerne i ejendomsvurderingslovens § 18 ikke lever op til formålet med bestemmelsen, som formålet blev beskrevet i bemærkningerne til L 211 af 3. maj 2017, *bør efter Danske advokaters opfattelse ikke* medføre, at ejendomsejere, der har modtaget en 2020-vurdering, der er foretaget på grundlag af en administration af ejendomsvurderingslovens § 18, der strider mod formålet med denne, stilles ringere, end disse ejendomsejere ville have været stillet, hvis Vurderingsstyrelsen fra og med den første 2020-vurdering havde administreret reglerne i ejendomsvurderingsloven i overensstemmelse med baggrunden for og formålet med disse.

### **Afsluttende bemærkninger**

Vi står altid gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen

Susanne Bager  
Juridisk konsulent  
Danske Advokater  
sub@danskeadvokater.dk

Thomas Booker  
Advokat  
Medlem af bestyrelsen  
Danske Skatteadvokater

Bent Ramskov  
Advokat  
Medlem af bestyrelsen  
Danske Skatteadvokater

Niels Erlandsen  
Advokat  
Formand for Danske  
BOLIGadvokater

Kristian Strandberg  
Dreyer  
Advokat  
Formand for fagudvalg for  
Fast ejendom