



**EJENDOM  
DANMARK**

Vurderingsstyrelsen  
Vestre Havnepromenade 5-9  
9000 Aalborg

**25-10-2024**

Sagsnummer: 24-0920202

Underdirektør  
Jan Ellebye  
+45 2033 3876  
je@ejd.dk

## Bemærkninger til høring over udkast til styresignal: Ændret praksis for, hvornår en anvendelse anses for mulig efter plangrundlaget efter ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 1

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til udkastet til styresignal: Ændret praksis for, hvornår en anvendelse anses for mulig efter plangrundlaget efter ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 1

### **Overordnede bemærkninger til forslaget**

*Positivt med mere realistisk betragtning af en ejendomsanvendelse*

EjendomDanmark skal helt overordnet hilse det velkomment, at Vurderingsstyrelsen nu lægger op til at ændre sin vurderingspraksis, således at virkeligheden kommer tættere på vurderingerne.

Upåagtet hvilken ejendomstype der er tale om, er det meningsfuldt at tillægge det størst vurderingsmæssig værdi, til hvad den faktiske og reelle anvendelse af en ejendom er, og ikke blot hvad der i en kommunalplan er foreskrevet at en grund kan anvendes til. Dette synes særligt relevant, når det drejer sig om netop anvendelsesmulighederne i en kommuneplan, som ikke er byggeretsgivende, og dermed ikke er 1:1 realiserbare i virkeligheden. Det er tilmed heller ikke værd at forvente at en kommuneplan i udgangspunktet, er tiltænkt som et værktøj for kommunerne til at bestemme hvor meget eller hvor lidt ejendomsskat, de ønsker at opkræve.

Af de grunde vurderer EjendomDanmark, at det er positivt at der nu lægges op til at gøre en anden fortolkning gældende.

*Bekymrende hvis der forskelsbehandles på tværs af ejendomstyper*

Det synes umiddelbart uklart af det fremlagte styringssignal, hvorvidt den påtænkte praksisændring vil have betydning for alle typer ejendomme, eller kun for boligejendomme. I de eksempler der fremhæves i styresignalet, bliver der lagt særlig vægt på gældende praksis konsekvenser for beskatningsforhold, der vedrører tæt/lav bebyggelse. Som fx de områder hvor det i kommuneplanen er tilladt at opføre rækkehuse, men hvor der reelt er tale om parcelhuse eller lign. Det fremstår dog meget uklart om den nye praksis også udstrækker sig til områder, hvor der fx kun ligger lager-ejendomme, men hvor kommuneplanen også tillader opførslen af rækkehuse.

Der kan ikke herske nogen tvivl om, at fortolkningen af bedst økonomisk anvendelse af en grund, er væsentlig for både ejendomme til private bolig formål og til erhvervsjendomme. Det er derfor også beklageligt, at der i det udsendte styringssignal, synes at være et udpræget fokus på ejerboliger. Særligt for den sidste kategori, har den hidtidige praksis været af meget stor betydning for både vurderingen af ejendommen og for den efterfølgende skattebetaling af grundskyld og i nogle tilfælde dækningsafgift.

EjendomDanmark skal således opfordre Vurderingsstyrelsen til i første omgang at præcisere, hvorvidt den nye praksis gælder for alle ejendomstyper. Dette kunne gøres ved at tilføje typeeksempler til styringssignalet, som omfatter erhvervsjendomme.

EjendomDanmark skal ligeledes opfordre til, at såfremt den nye praksis ikke i udgangspunkt er tiltænkt til at dække over erhvervsjendomme, at praksissen udvides så den også gøres gældende her.

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Vurderingsstyrelsen i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget, og i det arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Jan Ellebye

Underdirektør, EjendomDanmark