

Vurderingsstyrelsen

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
DATO: 08.03.2023
SAGSNR.: 2023-921

Høring om udkast til styresignal om fastlæggelse af praksis for juridisk kategorisering

Ved e-mail af 9. februar 2023 har Vurderingsstyrelsen anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast/forslag.

Advokatrådet vil gerne kvittere for et styresignal, som er kendetegnet ved at give meget konkrete og praktiske eksempler på Vurderingsstyrelsens forståelse af regelgrundlaget og den faktiske anvendelse. Advokatrådet vil gerne opfordre til, at Vurderingsstyrelsen fremtidigt også i højere grad vil benytte denne model for udarbejdelse af styresignaler.

Advokatrådet har følgende bemærkninger til styresignalet:

For forståelsens skyld foreslås det at indarbejde en indledende forklaring på, hvad der forstås ved "en ejendom" i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 2, herunder hvornår flere matrikler betragtes som en samlet ejendom. I det mindste bør der være en henvisning til de regler, som regulerer dette.

Det fremgår tydeligt, at det er ejendommens samlede karakter og anvendelse, som er afgørende, jf. indledningsafsnittet til pkt. 4. Styresignalet er dog ikke helt klart, når det i pkt. 2 anføres "En vigtig faktor vil være bygningernes registrerede anvendelse i BBR, og i det hele taget sker kategoriseringen af ejendomme i videst muligt omfang på grundlag af objektive data og objektive kriterier". Tilsvarende anføres i pkt. 4, 1. afsnit: "Kategoriseringen af ejendomme foretages i videst muligt omfang på baggrund af objektive data og objektive kriterier, hvor eksempelvis bygningernes registrerede anvendelse i Bygnings- og Boligregisteret (BBR) er en vigtig faktor i vurderingen."

Det er forståeligt, at Vurderingsstyrelsens faktiske sagsbehandling som udgangspunkt må basere sig på registrerede data, men det bør i tilknytning til de anførte passager tydeliggøres, at det afgørende er de faktiske forhold på vurderingstidspunktet, og at offentlige registreringer ikke kan tillægges nogen vægt,

hvis det kan dokumenteres, at registreringerne er fejlagtige og ikke afspejler de faktiske forhold.

Styresignalet indeholder ikke nogen stillingtagen til, hvordan en ejendom skal kategoriseres, hvis den rent faktisk anvendes i strid med et plangrundlag eller lignende. Skal der også i denne situation lægges vægt på ejendommens faktiske karakter og anvendelse, uanset at denne er ulovlig? Det foreslås, at Vurderingsstyrelsen tydeliggør sin holdning hertil.

Det uklart i hvilket omfang udlejning påvirker kategoriseringen efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 2. Det synes at ligge fast, at en boligudlejningsejendom skal kategoriseres som en erhvervsejendom, jf. pkt. 3.4. Omvendt vil en landbrugsejendom, så vidt ses ikke skifte karakter, selvom arealerne er bortforpagtede jf. pkt. 4.2.1.1.2. Advokatrådet foreslår, at Vurderingsstyrelsen tydeliggør, om det har nogen betydning for kategoriseringen af en ejendom, om ejendommen drives helt eller delvist af ejeren eller af en lejer, eller om det alene er ejendommens fysiske udformning og anvendelse, som er relevant.

Det fremgår af pkt. 5.18, at ubebyggede arealer, som er udlagt til naturområde som udgangspunkt bliver kategoriseret som landbrugsejendom. Det foreslås, at Vurderingsstyrelsen forklarer hjemmelsgrundlaget for denne kategorisering, som ikke forekommer umiddelbart indlysende. Tilsvarende gælder for bedømmelsen af urørt skov, jf. pkt. 4.3.

Med venlig hilsen

Andrew Hjuler Crichton
Generalsekretær