

Vurderingsstyrelsen

KRONPRINSESSEGADE 28  
1306 KØBENHAVN K  
TLF. 33 96 97 98  
DATO: 26.01.2026  
SAGSNR.: 2026-56

## **Høring over udkast til styresignal om fastlæggelse af praksis vedr. juridisk kategorisering**

Ved e-mail af 6. januar 2026 har Vurderingsstyrelsen anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast.

Advokatrådet har følgende bemærkninger til præciseringer og afklaring af en række af udkastets punkter:

### **1. Stabilitet, omvurdering og tærskel for kategoriskifte (afsnit 2)**

I afsnit 2 (Baggrund og problemstilling) anføres, at beslutning om juridisk kategori træffes i forbindelse med vurderingen, og at det er praksis, at ejendommens juridiske kategori i videst muligt omfang skal være stabil over tid. Det anføres endvidere, at seneste kategori fastholdes, medmindre ejendommen opfylder betingelserne for omvurdering efter ejendomsvurderingsloven (EVL) § 6, stk. 1.

Det er positivt, at styresignalet samtidig præciserer, at en omvurderingsgrund ikke i sig selv er ensbetydende med kategoriskifte, idet Skatteforvaltningen først tager stilling til, om ejendommens faktiske anvendelse og samlede karakter er ændret så væsentligt, at det bør føre til en anden juridisk kategori. De anførte "negative" eksempler (bl.a. at en arealændring på over 25 m<sup>2</sup> ikke nødvendigvis er tilstrækkelig, samt at ny bolig i samme størrelse, gennemgribende istandsættelse og almindelig pleje af udearealer som udgangspunkt ikke i sig selv medfører kategoriskifte) bidrager til forudsigelighed.

Det er imidlertid uklart, hvilke faktiske ændringer der i praksis vil blive anset som egnede til at påvirke den juridiske kategorisering, og hvornår "væsentlighedstærsklen" er nået. Risikoen er, at ejere og rådgivere fortsat står uden tilstrækkelige holdepunkter, selv om styresignalet fremhæver stabilitet.

Det foreslås derfor, at styresignalet suppleres med en mere operationel

afgrænsning, fx ved at Skatteforvaltningen for hver omvurderingsgrund i EVL § 6, stk. 1, kort redegør for,

1. hvilke typer faktiske ændringer der typisk vil kunne anses som egnede til at påvirke den juridiske kategori (i kontrast til de nævnte negative eksempler), og
2. hvordan “væsentlighed” i praksis afgrænses (evt. med 1–2 illustrative eksempler pr. omvurderingsgrund).

## **2. Samdrift (afsnit 4.1.3)**

I afsnit 4.1.3 beskrives samdrift som flere landbrugsejendomme med uafhængige ejendomsnumre, der indgår i en samlet landbrugsdrift. Det anføres, at den juridiske kategori som udgangspunkt fastsættes uafhængigt af samdrift, men at samdrift kan øge landbrugsmomentet, afhængigt af bl.a. hvor stor en del af ejendommen der indgår i driften og afstanden mellem ejendommene.

Det er rimeligt, at fælles ejerskab ikke i sig selv kan “omkvalificere” en ejendom uden landbrugs-/skov-/naturpræg. Omvendt drives landbrug i praksis ofte som én samlet bedrift bestående af flere ejendomme og arealer – også med ikke-sammenhængende arealer og længere afstand.

Det foreslås, at styresignalet nuanceres, så samdrift beskrives som et væsentligt (og i visse tilfælde udslagsgivende) moment, når der foreligger dokumenterbar driftsintegration. Samtidig bør “kort afstand” ikke få karakter af en betingelse, idet moderne landbrugsdrift ofte omfatter spredte arealer.

## **3. Zonestatus – behov for konsistens (afsnit 4.1.4 og 4.1.5)**

I afsnit 4.1.5 anføres, at zonestatus ikke i sig selv er afgørende, og at en ejendom i byzone eller sommerhusområde kan kategoriseres som landbrugs-, skov- og naturejendom, hvis ejendommens samlede karakter og anvendelse tilsiger det.

Dette er imidlertid vanskeligt at forene med afsnit 4.1.4, hvor der sondres mellem søer i landzone og søer i by-/sommerhuszone, og hvor en ubebygget ejendom i byzone, der primært består af en sø, kategoriseres som erhverv bl.a. med henvisning til accessoriske forhold som græsbred og grussti, selv om søen ikke anvendes til andre formål.

Skatteforvaltningen anmodes derfor om at bekræfte, at et ubebygget areal – uanset zonestatus – som udgangspunkt kategoriseres som landbrugs-, skov- og naturejendom, når arealerne ikke anvendes erhvervsmæssigt eller til øvrige formål, og at naturarealer (fx søer og henliggende arealer) ikke bør kvalificeres som rekreativ erhvervsanvendelse alene på grund af accessoriske forhold som

bræmmer og stier.

#### **4. Bortskyllede arealer (afsnit 4.1.6)**

I afsnit 4.1.6 anføres, at bortskyllede arealer (arealer, der nu ligger ude i havet) ikke indgår ved bedømmelsen af ejendommens samlede karakter og anvendelse og dermed fastlæggelsen af kategori.

Det foreslås, at styresignalet udtrykkeligt præciserer, at bortskyllede arealer hverken medregnes ved kategoriseringen eller ved værdiansættelsen.

#### **5. Boligmoment og “ubeboelighed” (afsnit 4.2)**

I afsnit 4.2 anføres, at boligmomentet opstår, når der er en beboelig bolig, og at der “modsætningsvist” i praksis ikke er et boligmoment, hvis boligen er ubeboelig.

Det foreslås, at styresignalet præciserer, hvilke objektive kriterier der lægges til grund for “ubeboelig”, fx hvilke forhold (myndighedspåbud/kondemnering, manglende basale installationer, dokumenteret uegnethed til helårsbeboelse mv.) der kan tillægges vægt, og hvad der ikke kan.

#### **6. Pejlemærker og arealgrænser (afsnit 4.2.1 m.fl.)**

Udkastet anfører generelt, at der ikke kan opstilles faste regler, og at kategoriseringen beror på en konkret afvejning. Samtidig indeholder styresignalet konkrete arealintervaller, bl.a. i afsnit 4.2.1, hvor boligmomentet i et eksempel (ejerbolig på 400 m<sup>2</sup>) angives at vægte højst indtil et ejendomsareal på 9–11 ha under nærmere forudsætninger.

Denne kombination skaber usikkerhed om, hvorvidt der i praksis alligevel opereres med “de facto”-grænser.

På den baggrund anmodes om, at der fastsættes et klarere administrativt udgangspunkt/pejlemærke, eksempelvis at bebyggede ejendomme i landzone med et grundareal på 10 ha eller derover, hvor bebyggelsen alene anvendes til beboelse, som udgangspunkt kategoriseres som landbrugs-, skov- og naturejendom (med mulighed for afvigelse ved klare modgående momenter).

#### **7. Manglende figur i afsnit 4.3**

I afsnit 4.3 henvises til en figur (“Nedenstående figur illustrerer...”, “Til venstre på figuren...”), som ikke fremgår af styresignalet.

Skatteforvaltningen anmodes om at oplyse, om figuren mangler, eller om der alene henvises til de efterfølgende eksempler.

### **8. Snitflade mellem erhverv og landbrugs-, skov- og naturejendomme – behov for klar sondring (afsnit 4.3.1 og 4.3.3)**

Afsnit 4.3 anfører som udgangspunkt, at hvor naturen indgår integreret i erhvervet (fx golfbaner, klatreparker og put-and-take-søer samt udearealer ved hoteller/skoler), vil arealerne understøtte erhvervsmomentet frem for landbrugs-, skov- og naturmomentet, dog med mulighed for andet udfald efter konkret vurdering.

Når dette sammenholdes med de konkrete eksempler, fremstår praksis imidlertid uklar og til dels inkonsistent. I afsnit 4.3.1 (rekreativ anvendelse) gives et eksempel på en skulpturpark, hvor ejendommen kategoriseres som landbrugs-, skov- og naturejendom med henvisning til, at erhvervsanvendelsen er integreret i naturen. Det bemærkes i øvrigt, at eksemplet synes at indeholde en arealmæssig inkonsistens (18 ha i alt, ca. 2 ha erhverv – men “resterende areal” angives som ca. 2 ha).

I afsnit 4.3.3 (Campingplads, Golfbane, Put and Take) anføres derimod, at naturelementer mellem baner og bræmmer (5–10 m) anses som en del af erhvervsanvendelsen og dermed understøtter erhvervsmomentet.

Der anmodes derfor om:

1. en klarere og mere begrundet sondring – gerne med objektive kriterier – for, hvornår “oplevelse/udstilling i natur” udgør et dominerende erhvervsmoment, og hvornår sådanne elementer kan anses som underordnede, således at ejendommen fortsat kan kategoriseres som landbrugs-, skov- og naturejendom, og
2. en tydeligere sondring mellem rekreative arealer og naturarealer, herunder hvad der forstås ved, at naturen “indgår integreret i erhvervet”.

### **9. Fabrik, hotel, kontor, skole – “ganske betydelige arealer” (afsnit 4.3.6)**

I afsnit 4.3.6 anføres, at erhvervsmomentet er dominerende, og at der skal “ganske betydelige” landbrugs-, skov- og naturarealer til for at opveje erhverv. I de anførte eksempler kategoriseres ejendommene som erhverv, selv om den direkte erhvervsdel udgør omkring  $\frac{1}{4}$  af det samlede areal.

Der anmodes om en mere anvendelig beskrivelse af, hvornår ejere inden for disse anvendelser realistisk kan forvente kategorisering som landbrugs-, skov- og naturejendom, herunder hvilke konkrete pejlemærker der i praksis lægges til grund (arealforhold og/eller andre afgørende kriterier), samt hvordan selvstændige

*Advokatrådet*



**ADVOKAT  
SAMFUNDET**

naturparceller tilknyttet sådanne erhverv håndteres.

Med venlig hilsen

Andrew Hjuler Crichton  
Generalsekretær