



16. juni 2026  
J.nr. 2023 - 4358

Til Folketinget – Skatteudvalget

Til udvalgets orientering vedlægges høringsskema samt de modtagne høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love (Samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme, forenkling af ejendomsvurderingerne for 2026 og 2027 og lempeligere ejendomsbeskatningsgrundlag for kolonihavegrunde m.v.).

Lovforslaget er, med undtagelse af forslaget om forenkling af ejendomsvurderingerne for 2026 og 2027, en genfremsættelse af lovforslag nr. L 124, folketingsåret 2025-26, 1. samling.

Forslaget om forenkling af ejendomsvurderingerne for 2026 og 2027 har været i offentlig høring i perioden fra den 20. februar 2026 til den 20. marts 2026 som en del af lovforslag om ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, opkrævningsloven og skatteforvaltningsloven (Forenkling af ejendomsvurderingerne for 2026 og 2027 og statens overtagelse af administrationen af grundskyld og dækningsafgift for skatteåret 2023 og tidligere år m.v.). Høringssvarene vedr. forslaget om forenkling af ejendomsvurderingerne for 2026 og 2027 indgår i høringsskemaet, mens høringssvarene vedr. de øvrige forslag ikke er medtaget, da de ikke er en del af nærværende lovforslag.

Jakob Engel-Schmidt

/ Jesper Palmann

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Advokatrådet</i></p>	<p><i>Samlet (justeret) ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme</i></p> <p>Advokatrådet bemærker, at det på side 36 og 70 fremgår, at Vurderingsstyrelsen allerede har identificeret de ca. 50.000 ejendomme, som de manuelt skal gennemgå for at kunne kategorisere i overensstemmelse med den nye bestemmelse/kategori, og at ca. 13.000 af disse forventes at skulle omkategoriseres til den nye kategori.</p> <p>Advokatrådet finder det på den baggrund uklart, hvorfor den nye kategori først får virkning fra den 1. januar 2027 – særligt når lovforslaget netop fremhæver behovet for “hurtigst muligt” at give de berørte ejendomsjere vished og indsigt i deres fremadrettede vurdering, beskatning og ejendomskategori. Advokatrådet anmoder derfor Skatteministeriet om at begrunde tidsforskydningen (herunder om en tidligere virkningsdato – helt eller delvist – har været overvejet, og i givet fald hvorfor den er fravalgt).</p> <p>Advokatrådet ønsker på baggrund af lovforslagets bemærkninger om, at den nye kategori skal omfatte</p>	<p>Som det fremgår af lovforslaget, vil Vurderingsstyrelsen med den foreslåede ændring skulle foretage en manuel gennemgang af ca. 50.000 ejendomme beliggende i landzone, ligesom der vil skulle foretages systemtilpasninger i forbindelse med implementeringen. Vurderingsstyrelsen vil påbegynde forberedelsen og sagsbehandlingen af omkategoriseringerne efter den 1. juli 2026, hvor den nye ejendomskategori i lovforslaget vil træde i kraft. Den endelige kategorisering kan dog først ske efter den 1. januar 2027, da det er forholdene på ejendommene på den dato, der er afgørende for kategoriseringen. Udsendelse af høringsbreve om omkategorisering, tilbud om overgangsordningen, foreløbigt beskatningsgrundlag mv. forventes udsendt i 1. kvartal af 2027.</p> <p>Det bemærkes, at Skatteforvaltningen vil udsende et styresignal, hvorved de momenter, der vil indgå i afvejningen af</p>

arealer beliggende i landzone, som anvendes såvel intensivt som ekstensivt, en nærmere afklaring af flere elementer.

Advokatrådet ønsker at vide, hvor meget ikke-intensivt produktionsjord/landbrugsareal der skal til for at opveje et erhvervs- eller boligmoment.

Advokatrådet er opmærksom på, at Skatteministeriet har udsendt et styresignal i høring (sagsnummer 24-1772350), der indeholder eksempler på snitfladerne over for erhvervs- og boligmomentet. Advokatrådet undrer sig over, at en nærmere beskrivelse af momenter og snitfladerne mod de andre kategorier i ejendomsvurderingslovens § 3 ikke indgår i dette lovforslag.

Skatteforvaltningens juridiske kategorisering af ejendomme, vil blive uddybet og eksemplificeret. Styresignalet blev sendt i offentlig høring parallelt med lovforslaget og er udarbejdet i samarbejde med følgegruppen om den fremadrettede beskatning af naturejendomme.

Som det fremgår af lovforslaget, skønnes det ikke muligt at opstille en eksakt formel for, hvor stort et landbrugs-, skov- og naturareal der er nødvendigt for at opveje en bolig- eller erhvervsanvendelse. Kategorisering af ejendomme vil som hidtil skulle ske ud fra en bedømmelse af ejendommen samlede karakter, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 2, 1. pkt.

Som nævnt ovenfor vil de momenter, der vil indgå i denne afvejning, blive uddybet og eksemplificeret i et styresignal, som Skatteforvaltningen vil udsende. Styresignalet er udarbejdet i samarbejde med følgegruppen om den fremadrettede beskatning af naturejendomme.

Der henvises til kommentaren ovenfor om, at det vil bero på en bedømmelse af ejendommen samlede karakter, hvilken kategori en ejendom skal henføres til.

Bemærkningerne til lovforslaget vil ikke kunne indeholde en udtømmende liste over alle de momenter, der kigges på i forbindelse med en sådan vurdering. På baggrund af erfaring med den tidligere

Advokatrådet ønsker at vide, hvad der forstås ved et naturareal.

fremrykkede kategorisering tilbage i 2023 er det således vurderet mest hensigtsmæssigt at fastlægge de uddybende momenter og eksempler, der indgår i afvejningen af Skatteforvaltningens juridiske kategorisering af ejendomme, i et styresignal, der udarbejdes i samarbejde med følgegruppen for den fremadrettede beskatning af natur-ejendomme.

Styresignalet er som nævnt sendt i offentlig høring parallelt med lovforslaget.

Som det fremgår af lovforslaget, vil ejendomme beliggende i landzone som udgangspunkt blive henført til ejendoms-kategorien landbrugs-, skov- og naturejendom, medmindre der er et tungere vejende bolig- eller erhvervs-moment på ejendommen.

Som det ligeledes fremgår af lovforslaget, har dette til formål at sikre, at vådområder, naturarealer, permanente kulturer, brakjord, lavbundsjord eller lignende jord med ingen eller ekstensiv drift mv. vil blive vurderet og dermed ejendomsbeskattet på samme lempelige vilkår, som ejendomme med intensivt dyrket produktionsjord bliver i dag. Det er således som udgangspunkt uden betydning, om arealet dyrkes med kornafgrøder eller henligger som naturarealer. Naturarealer er således som udgangspunkt arealer i landzone uden tungere vejende bolig- eller erhvervs-momenter.

Advokatrådet ønsker herudover at vide, hvad afgrænsningen er mellem naturareal og rekreativt areal.

Advokatrådet ønsker desuden at vide, hvad afgrænsningen er mellem naturareal og rekreativt areal, og hvornår et naturareal skal kategoriseres som en ejendom efter

Med forslaget om at samle landbrugs- og skovejendomme til én samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, vil ejendomme i landzone som udgangspunkt henføres til ejendoms-kategorien for landbrugs-, skov- og naturejendomme, såfremt der ikke er et tungere vejende bolig- og/eller erhvervsmoment på ejendommen.

Rekreative arealer er en underkategori for erhvervsjendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, og § 34, stk. 1, nr. 8. Disse bestemmelser foreslås ikke ændret med lovforslaget. Denne underkategori dækker over en bred vifte af anvendelser som fx fællesarealer for grundejerforeninger, besøgsattraktioner, markedspladser, festivalpladser, shelterpladser, stigange, søer til bådforeninger, badesøer mv.

Imens landbrugs-, skov- og naturkategorien således udvides med lovforslaget og dermed tillader en bredere anvendelse end det gældende krav om, at der overvejende skal foregå egentlig landbrugs- eller skovdrift, vil vurderingen af erhvervsmomentet, herunder rekreative arealer, være uændret.

Kategorisering af naturarealer, jf. ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 9, har ikke sammenhæng med den kategorisering, som foretages efter

ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2, og som en hel- eller delejendom efter ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 9,

Advokatrådet bemærker, at det på Vurderingsportalen fremgår, at grundværdiberegningen af et naturareal efter ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 9, vil ske ud fra en kvadratmeterpris for almindelig god landbrugsjord, og spørger, om dette betyder, at prisfastsættelsen er den samme efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2, og ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 9.

Advokatrådet bemærker endvidere, at sondringen mellem kategorierne landbrugs-, skov- og

ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, som både med gældende ret og efter lovforslaget vil ske på baggrund af ejendommens samlede karakter og anvendelse.

Når en ejendom kategoriseres som landbrugs-, skov- og naturejendom, vil det betyde, at de arealer, som kan defineres som produktionsjord efter ejendomsvurderingslovens §§ 28 og 29, vil blive vurderet med en særlig vurderingsnorm. Denne norm viderefører de gamle grundværdiansættelser af landbrugs-, skov- og naturarealer fra det tidligere vurderingssystem. Denne særlige vurderingsnorm finder ikke anvendelse på ejerboliger eller erhvervs- og øvrige ejendomme.

Ejendomme, der kategoriseres som hhv. ejerbolig eller erhvervs-ejendom mv., vil dog kunne have naturarealer i landzone uden plangrundlag. Er der tale om en erhvervs-ejendom mv., jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, henføres sådanne arealer i vurderingen til ”naturkategorien” i ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 9, hvorved de vil vurderes med udgangspunkt i en handelsprisenorm.

Prisfastsættelsen er således ikke den samme for ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2, og § 34, stk. 1, nr. 9.

Som nævnt ovenfor vil Skatteforvaltningen udsende et styresignal, der er udarbejdet i samarbejde

naturejendom samt erhvervsejendom er væsentlig for eksempelvis golfbaner, hvor der på samme ejendom vil være et erhvervsmoment og samtidig et betydeligt natur- og landskabsmoment. Advokatrådet nævner et eksempel, hvor en ejendom med et samlet grundareal på 700.000 m<sup>2</sup> er beliggende i landzone, og hele grundarealet er pålagt en skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17. Advokatrådet tilføjer hertil, at der på grundarealet er anlagt golfbane (fairways, greens mv.), som udgør ca. halvdelen af det samlede grundareal, og at der derudover er opført klubhus og andre bygninger til fritidsformål med et samlet bygningsareal på ca. 2.500 m<sup>2</sup>.

Advokatrådet anmoder Skatteministeriet om at redegøre for, hvordan en sådan ejendom forventes kategoriseret efter ejendomsvurderingslovens § 3 – herunder hvilke momenter der konkret tillægges afgørende vægt ved afvejningen mellem et erhvervsmoment og et natur-/landzonemoment. Advokatrådet tilføjer hertil, at såfremt ejendommen i et sådant tilfælde skal kategoriseres som erhvervsejendom, fordi erhvervsmomentet vurderes at veje tungest, bedes Skatteministeriet bekræfte, om de dele af grundarealet, hvor der ikke er anlagt golfbane – eksempelvis skov, vådområder, søer, brakmarker mv. – vil blive kategoriseret som naturarealer efter ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 9, og dermed grundværdiansættes ud fra en kvadratmeterpris, der afspejler

med følgegruppen om den fremadrettede beskatning af naturejendomme, og som vil indeholde uddybning af de momenter, der vil indgå i afvejningen af Skatteforvaltningens juridiske kategorisering af ejendomme, herunder konkrete eksempler til illustration heraf.

Det bemærkes dog, at en ejendom, der hovedsageligt anvendes til golfbane, som udgangspunkt vil blive kategoriseret som erhvervsejendom – og dermed ikke vil blive omfattet af den foreslåede ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme. Efter gældende ret vil der i forbindelse med vurderingen af en erhvervsejendom foretages en opdeling af arealerne ud fra de enkelte anvendelser efter ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1. Reglerne herom foreslås ikke ændret med nærværende lovforslag.

værdien af almindelig god landbrugsjord for området.

Advokatrådet bemærker, at et lignende eksempel er anført i styresignalet (afsnit 4.3.3), men eksemplet ses ikke at være fyldestgørende, og der tages endvidere ikke stilling til delkategori eller værdiansættelse.

#### *Bindende svar*

Advokatrådet bemærker, at det foreslås at indsætte en ny bestemmelse (ejendomsvurderingslovens § 33 a), som giver ejeren mulighed for at anmode om bindende svar vedrørende den kategoriseringsmæssige virkning efter ejendomsvurderingslovens § 3 af en foretaget eller påtænkt ændring af ejendommen. Advokatrådet finder dette meget positivt, da det kan give ejendomsejere større forudsigelighed.

Advokatrådet bemærker endvidere, at det fremgår af lovforslaget (s. 57), at anmodning først kan indsendes fra den 1. januar 2027, hvor den nye kategori træder i kraft, jf. lovforslagets § 16, stk. 4. Advokatrådet bemærker hertil, at uagtet at ejendomsejer tidligere har haft mulighed for at gøre brug af overgangsordningen og derved forblive i tidligere ejendomskategori, kan de nye og udvidede karakteristika for kategorien landbrugs-, skov- og naturejendom efter ejendomsvurderingslovens § 3 få væsentlig betydning i situationer som eksempelvis salg (hel- eller

Som det fremgår af lovforslaget, har det til formål at skabe størst mulig tryghed om ejendomsskatterne for ejendomsejere i landzone, der ønsker at bevare eller omlægge produktionsjord til natur. Forslaget om muligheden for bindende svar har i den forbindelse til formål at imødekomme et behov hos ejendomsejerne for at få afklaret, hvad det vil betyde for deres kategorisering som landbrugs-, skov- og naturejendom, såfremt de vælger at foretage ændringer på deres ejendom.

delsalg), mageskifte, ekspropriation mv.

Advokatrådet opfordrer derfor Skatteministeriet til at udvide og fremskynde muligheden for bindende svar i sådanne situationer, således at sælger og køber kan få afklaring forud for en eventuel transaktion.

Som det ligeledes fremgår af lovforslaget, vil den foreslåede ordning om bindende svar – ligesom reglerne om den nye ejendomskategori – have virkning fra og med vurderingsterminen den 1. januar 2027 og bl.a. være betinget af, at ejendommen er omfattet af den nye ejendomskategori. Som beskrevet i bemærkningerne til lovforslaget betyder dette, at der kan anmodes om bindende svar fra og med den 1. januar 2027, idet der dog ikke kan anmodes om bindende svar om, hvorvidt en uændret ejendom kommer til at skifte til den nye ejendomskategori pr. 1. januar 2027.

Dette er nu præciseret yderligere i lovforslaget, så det tydeligt fremgår, at for ejendomme, der i den seneste vurdering, herunder ved en afgørelse efter ejendomsvurderingslovens § 83 a, er kategoriseret som en landbrugsejendom eller skovejendom, vil ejeren fra og med den 1. januar 2027 kunne anmode om bindende svar i medfør af den foreslåede ordning. Ligeledes er det præciseret, at ejere af ejendomme, der i den seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. januar 2027 ikke er kategoriseret som en landbrugsejendom eller skovejendom, først vil kunne anmode om bindende svar, når ejendomsejeren har modtaget afgørelsen om kategoriseringen pr. 1. januar 2027, herunder i medfør af en afgørelse i medfør af den foreslåede bestemmelse i § 83 d.

Det er endvidere tydeliggjort i lovforslaget, at et valg efter

#### *Ejendomsvurderingslovens § 84*

Advokatrådet bemærker, at der foreslås en bestemmelse (ejendomsvurderingslovens § 84, stk. 2 – jf. lovforslagets § 1, nr. 26), hvorefter en ejendom, der vurderes som ejerbolig i medfør af overgangsordningen, i en salgssituation kan vurderes som landbrugs-, skov- og naturejendom forud for indgåelse af købsaftale. Advokatrådet opfordrer til, at denne mulighed tydeliggøres i en vejledning, herunder om den kan anvendes bredt ved hel- eller delsalg, mageskifte, generationsskifte og ekspropriationslignende situationer.

#### *Yderligere vedr. muligheden for bindende svar*

Advokatrådet bemærker, at Skatteministeriet på side 57 har opstillet et eksempel, som kunne være genstand for anmodning om bindende svar. Advokatrådet vil på baggrund af eksemplet, hvor der frasælges et større grundareal (9 ha) til et biodiversitetsprojekt, anmode Skatteministeriet om at bekræfte, at

overgangsordningerne i ejendomsvurderingslovens § 83 eller den foreslåede overgangsordning i § 83 c ikke vil have betydning for adgangen til bindende svar. Det betyder fx, at hvis en ejendomsejer i medfør af § 83, stk. 2, har valgt, at ejendommen fortsat skal vurderes som landbrugsejendom eller skov- ejendom, vil denne ejer fortsat have adgang til at anmode om bindende svar i medfør af den foreslåede ordning herom.

Ligesom for overgangsordningen efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3, vil det fremgå af Vurderingsportalen, hvilke regler der gælder for ejendomsejere i den foreslåede overgangsordning i forbindelse med salg.

Det kan bekræftes, at den foreslåede mulighed for bindende svar i forhold til restejendommens juridiske kategori alene vil angå restejendommens karakteristika efter frasalget.

vurderingen i et bindende svar alene angår restejendommens karakteristika efter frasalget, og at anvendelsen af det frasolgte areal hos erhververen ikke i sig selv tillægges betydning for restejendommens kategorisering (ud over den areal-/momentmæssige ændring, som frasalget medfører for restejendommen).

Advokatrådet bemærker endvidere, at det fremgår, at adgangen til at anmode om bindende svar alene knytter sig til ejendomme omfattet af den nye kategori, og at ejendommen skal være beliggende i landzone (ejendomsvurderingslovens § 33 a, stk. 1, nr. 2). Advokatrådet bemærker hertil, at afgrænsningen til "hele ejendommen beliggende i landzone" ifølge bemærkningerne på s. 59 vil udelukke ejere af ejendomme, der faktisk vurderes som landbrugs-, skov- og naturejendom, men som helt eller delvist ligger i byzone/sommerhusområde.

Som det fremgår ovenfor, er formålet med lovforslaget at skabe størst mulig tryghed om ejendoms-skattefor ejere af ejendomme i landzone, der ønsker at bevare eller omlægge produktionsjord til natur.

Som udgangspunkt forstås produktionsjord som arealer i landzone tilhørende landbrugs- og skovejendomme, såfremt sådanne arealer ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2. Med lovforslaget foreslås bestemmelsen ændret til at gælde for den nye samlede ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme.

Ejendomme omfattet af landbrugs-, skov- og naturejendoms-kategorien, hvis jord ikke er beliggende i landzone, vil således ikke omfattes af den særlige vurderingsnorm for produktionsjord, da disse ikke er produktionsjord efter ejendomsvurderingslovens definition i §§ 28 og 29.

Advokatrådet opfordrer til, at adgangen til bindende svar udvides, således at den følger kategoriseringen (ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2) frem for en snæver zoneafgrænsning, eventuelt ved en hovedregel baseret på ejendommens overvejende areal/karakter.

En udvidelse af bindende svar til at omfatte ejendomme, der ligger i byzone/sommerhusområde, vil således falde udenfor nærværende lovforslags formål om at sikre størst mulig tryghed om ejendoms-skatte for ejere af ejendomme i landzone, der ønsker at bevare eller omlægge produktionsjord til natur.

For at undgå tilfælde, hvor der ikke kan anmodes om bindende svar, fordi fx en mindre del af ejendommen ikke er beliggende i en landzone, tilpasses lovforslaget, så der kan anmodes om bindende svar for ejendomme, der helt eller i det væsentlige er beliggende i landzone.

Som det også fremgår af lovforslaget, kan der også forekomme ejendomme i byzone og sommerhusområde, der vil blive omfattet af den foreslåede ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme. Dette kan fx skyldes intensiv landbrugsproduktion eller lignende. Der er i høringsversionen af lovforslaget lagt op til, at den foreslåede ordning om bindende svar – eftersom den søger at omfatte de ejendomme, hvor ejendommejerne fx i forbindelse med naturprojekter ønsker at frasælge jord til permanent ekstensivering – afgrænses til ejendomme helt beliggende i landzone.

Der vurderes således ikke at være mange ejendomme, der grundet opdeling af zoneforhold i det væsentlige er beliggende i landzone,

Advokatrådet anfører, at det samtidig er en betingelse, at den foretagne eller påtænkte ændring udgør en omvurderingsgrund efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 2-7 og nr. 12. Advokatrådet anmoder på den baggrund – og hen-set til at ordningen ikke omfatter bindende svar om værdimæssige forhold (s. 58) – Skatteministeriet om at præcisere, hvordan det i praksis afklares, om betingelsen er opfyldt i de tilfælde, hvor omvurderingsgrunden (nr. 6 og 7) efter sin karakter er knyttet til værdipåvirkning:

- omvurderingsgrund nr. 6: ændret faktisk anvendelse anses alene for at være væsentlig – og dermed en omvurderingsgrund – hvis det medfører en ændring af ejendoms-værdi eller grundværdi på 20 pct., jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 3, og
- omvurderingsgrund nr. 7: ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder er kun en omvurderingsgrund, hvis ejendomsværdien eller grundværdien ændres som

men med mindre dele af ejendommen uden for landzoner, hvor dette vil være relevant.

For at undgå tilfælde, hvor der ikke kan anmodes om bindende svar, fordi fx en mindre del af ejendommen ikke er beliggende i en landzone, tilpasses lovforslaget, så der kan anmodes om bindende svar for ejendomme, der helt eller i det væsentlige er beliggende i landzone.

I det omfang at værdipåvirkningen i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 6 eller 7, ikke er tilstrækkelig til at udgøre en omvurderingsgrund, vil den manglende omvurderingsgrund samtidig betyde, at ejendommen ikke vil kunne skifte ejendomskategori.

Vurderingsstyrelsen vil som led i behandlingen af en ansøgning om et bindende svar forholde sig til, om de tre betingelser er opfyldt. Gives der afslag på bindende svar, fordi en af de tre betingelser ikke opfyldt, vil der blive redegjort herfor i begrundelsen for afslaget.

følge heraf, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 7.

#### *Ny overgangsordning*

Advokatrådet bemærker, at det foreslås at indføre en ny overgangsordning, hvorefter ejere, der ønsker at fastholde ejendommens nuværende ejerboligkategori, kan vælge dette, hvis ejendommen ellers omkategoriseres til landbrugs-, skov- og naturejendom pr. 1. januar 2027. Advokatrådet tilføjer hertil, at det foreslås, at der i efteråret 2026 gennemføres en fremrykket omkategorisering, og at der udarbejdes et foreløbigt beskatningsgrundlag for de ejendomme, som vil blive udsendt til ejendoms-ejerne forud for 2027-vurderingen.

Advokatrådet bemærker, at valget bortfalder fra og med den førstkommande vurderingstermin efter et ejerskifte, hvilket også kan omfatte delsalg/afståelse af en del af ejendommen (s. 76). Advokatrådets opfattelse er, at dette kan være unødigt vidtgående og potentielt kan afholde ejere fra at delafstå arealer til fx biodiversitet, naturgenopretning og klima-/miljøprojekter. Advokatrådet foreslår

Der henvises til kommentaren ovenfor om, at Vurderingsstyrelsen vil påbegynde forberedelsen og sagsbehandlingen af omkategoriseringerne efter den 1. juli 2026, hvor den nye ejendomskategori i lovforslaget vil træde i kraft, og at udsendelse af høringsbreve om omkategorisering, tilbud om overgangsordningen, foreløbigt beskatningsgrundlag mv. forventes udsendt i 1. kvartal af 2027.

Som nævnt ovenfor skal denne tidsplan ses i sammenhæng, at den endelige kategorisering først vil kunne ske efter den 1. januar 2027, da det er forholdene på ejendommene på den dato, der er afgørende for kategoriseringen. Herudover vil der skulle foretages en manuel gennemgang af ca. 50.000 ejendomme beliggende i landzone, ligesom der vil skulle foretages systemtilpasninger i forbindelse med implementeringen.

Lovforslaget er tilpasset, så den nye overgangsordning ikke længere foreslås at bortfalde i tilfælde af, at ejeren frasælger en del af ejendommens areal.

derfor, at der overvejes en mere nuanceret regel for delsalg, således at overgangsordningen ikke automatisk bortfalder ved delsalg, når restejendommens beboelsesforhold er uændret.

Advokatrådet bemærker, at der som undtagelse til bortfald foreslås indført fire konkrete undtagelser. Advokatrådet savner en nærmere beskrivelse af, hvad der nærmere forstås ved nr. 1: "Hvis ændringen af ejendommen ikke er sket på ejerens eller ejernes foranledning, og ejeren eller ejerne ikke har haft indflydelse på ændringen."

Advokatrådet foreslår, at bemærkningerne suppleres med konkrete eksempler, fx (1) planændringer/nyt plangrundlag, der ændrer anvendelsesmuligheder uden ejers initiativ, (2) fredning eller andre naturbeskyttelsesretlige pålæg, (3) påbud/forbud efter offentlig regulering, (4) ekspropriation eller ekspropriationslignende vilkår, (5) rådighedsindskrænkninger tinglyst som følge af myndighedsbeslutning, hvor ejeren reelt ikke har haft indflydelse på indholdet. Advokatrådet bemærker endvidere undtagelsen i nr. 4 om deltagelse i et projekt, der skal tilgodese internationale forpligtelser eller nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, og hvor der tinglyses rådighedsindskrænkning.

Som det fremgår af lovforslaget, vil undtagelsen – der svarer til den gældende regel i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 8, nr. 1 – indebære, at den valgte overgangsordning efter ejendomsvurderingslovens § 83 c, stk. 1, ikke bortfalder i det tilfælde, hvor bortfaldskriterierne efter det foreslåede stk. 3 er opfyldt, men ikke er sket på ejerens eller ejernes foranledning, og ejeren eller ejerne ikke har haft indflydelse på ændringen af ejendommen. Det vil fx kunne være i tilfælde, hvor der er sket ekspropriation, bortskylning af arealer og andre katastrofer såsom brand, storm- og stormflodsskade, som ejeren ikke har haft indflydelse på.

Generelt vil det bero på en konkret vurdering af sagens omstændigheder, hvorvidt ændringen kan anses for at være omfattet af undtagelsen. For så vidt angår, om fx vedtagelsen af en lokalplan vil føre til bortfald af overgangsordningen, vil dette således afhænge af den konkrete situation, herunder om lokalplanen er blevet til på ejerens eget initiativ.

Det bemærkes, at bortfald af overgangsordningen vil fremgå af den deklaration, som ejer vil modtage i forbindelse med vurderingen. Ejer vil i den forbindelse kunne

Advokatrådet foreslår endvidere for klarhedens skyld, at der indsættes en ikke-udtømmende opremsning af projektyper, fx lavbundsprojekter, vådområdeprojekter, udtagning/ekstensivering, Natura 2000-indsatser, skovrejsningsprojekter, klimaprojekter under nationale/kommunale handleplaner, BNBO-relaterede restriktioner samt projekter i regi af "Grønt Danmark"-aftale/trepart, hvor relevante rådighedsindskrænkninger tinglyses, mv.

*Lempeligere ejendomsbeskatningsgrundlag (indførelse af nedskalering) for kolonihavegrunde*

Advokatrådet bemærker, at efter gældende regler ansættes grundværdien for grunde, der er beliggende i kolonihaveområder, jf. § 2 i lov om kolonihaver, efter samme metode som for enfamiliehuse til helårsbeboelse, jf. nugældende ejendomsvurderingslovs § 34 b, stk. 4. Advokatrådet bemærker hertil, at det i lovforslaget foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 34 b, stk. 4, ændres, så grundværdien ansættes ud fra to femtedele af grundværdien pr. kvadratmeter for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed og en grund af standardstørrelse.

Advokatrådet bemærker yderligere, at lovændringen foreslås med

påberåbe sig, at ændringen ikke er sket på ejers eget initiativ. Herudover vil et bortfald af overgangsordningen kunne påklages.

Lovforslaget er tilrettet således, at det er tydeliggjort, at undtagelsen i den foreslåede bestemmelse til ejendomsvurderingslovens § 83 c, stk. 4, nr. 4, vil omfatte projekter til fx miljø- og biodiversitetsformål, hvor der tinglyses en rådighedsindskrænkning.

virkning fra og med vurderingen pr. 1. marts 2021, og at denne samt den tilbagevirkende ikrafttrædelse hilses velkommen.

Advokatrådet bemærker dog, at alle ejendomme skal grundværdiansættes under hensyntagen til de anvendelses- og udnyttelsesbegrænsninger, der gør sig gældende for den pågældende ejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 3. Advokatrådet anmoder derfor Skatteministeriet om at bekræfte, at den foreslåede nedskalering (to femtedele) ikke er en hindring for eventuelle nedslag i grundværdiansættelsen som følge af anvendelses- og udnyttelsesbegrænsninger på grunden.

Advokatrådet spørger, om den foreslåede lovændring skal forstås således, at der foretages en grundværdiansættelse for en storparcel til helårsbeboelse, og at der herefter foretages nedskalering til 2/5, hvorefter eventuelle nedslag for anvendelses- og udnyttelsesbegrænsninger medtages.

Advokatrådet savner et eksempel på beregning af grundværdi for en grund omfattet af ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 12, i lovforslaget, og vi foreslår derfor, at bemærkningerne suppleres med et sådant eksempel.

Det kan bekræftes, at der med lovforslaget ikke ændres for anvendelsen af reglerne vedr. hensyn for anvendelses- og udnyttelsesbegrænsninger, der gør sig gældende for den pågældende ejendoms grund ved ansættelse af grundværdien, jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 3.

Det er korrekt forstået.

Da der alene er tale om ændring af en skaleringsfaktor, og således ikke af selve metoden for beregning af en grundværdi, vurderes det ikke nødvendigt at indsætte et eksempel i lovforslaget.

*Fritagelse for stigninger i grundskyld som følge af, at der opføres lejligheder i tagetagen på eksisterende bygninger*

Advokatrådet bemærker, at der i ejendomsskatteoven foreslås en ny bestemmelse i ejendomsskatteovens § 6, stk. 2. Advokatrådet bemærker hertil, at baggrunden beskrives som et samspil mellem ejendomsskatteoven, BFE-numre og ejerlejlighedsloven, der kan nulstille stigningsbegrænsningen og dermed medføre stigninger for eksisterende ejere.

Advokatrådet bemærker endvidere, at der i lovforslagets bemærkninger henvises der til reglerne i ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1 og 2, hvor etablering af bolig i eksisterende bygningers uudnyttede tagetager muliggør opdeling i ejerlejligheder. Advokatrådet bemærker hertil, at bestemmelsen således skal sikre, at eksisterende boligheder og fællesfaciliteter ikke ”falder ud af” stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld.

Advokatrådet mener, at den foreslåede bestemmelse dog er for bredt formuleret, og Advokatrådet har derfor anmodet Skatteministeriet om at tage stilling til, hvorvidt fritagelsen finder anvendelse i tre opstillede eksempler i høringssvaret

Forslaget, der henvises til, har til formål at sikre, at ejendomsejere ikke skal tåle en stigning i grundskyld, fordi stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld bortfalder som følge af, at der oprettes nye boliger i eksisterende bebyggelse.

Det vil derfor være en betingelse, at der oprettes nye boligheder i forbindelse med en opdeling af ejendommen i ejerlejligheder.

Advokatrådet bemærker desuden, at lovforslaget ikke indeholder beskrivelse af, hvad der forstås ved loftrum mv. Advokatrådet beder derfor Skatteministeriet beskrive dette nærmere.

Ved "ejerlejlighed" skal der i det følgende forstås den retlige definition heraf efter ejerlejlighedslovens § 2, nr. 1. Det vil sige en lejlighed samt andre særskilt afgrænsede husrum, der er registreret som en ejerlejlighed efter reglerne i denne lov eller tidligere gældende lovgivning. Det vil sige, at uanset at der er sket en ejerlejlighedsopdeling, indebærer det ikke, at der er tale om en ejerlejlighed i almindelig forstand. Der vil fortsat kunne være tale om en andelsbolig eller almen bolig, som nu er ejerlejlighedsopdelt i henhold til ejerlejlighedslovens definition af en ejerlejlighed.

Begrebet "loftrum m.v." er blevet ændret til "i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager m.v." Hertil er der indsat et 2. pkt., hvorefter de nyoprettede ejerlejligheder skal være udlagt til beboelse eller udlejning til beboelse.

En kælder opdelt som en ejerlejlighed vil dermed som udgangspunkt ikke falde ind under denne formulering, fordi den som udgangspunkt ikke kan anvendes til beboelse.

Det er præciseret i lovforslaget.

Advokatrådet bemærker endvidere, at den foreslåede bestemmelse (fritagelse) skal have virkning fra og med kalenderåret 2024, forudsat at ejeren er meddelt vurderingen pr. den 1. januar 2023 eller senere efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6, jf. lovforslagets § 16, stk. 3. Advokatrådet mener, at fritagelsen dog bør gælde fra den første vurdering efter de nye regler, da de kommunespecifikke andele gælder i 2021 og 2022, og der derfor ved nyopstået lejlighed forud for det foreslåede virkningstidspunkt kan ske bortfald af et eksisterende grundskatteloft med den konsekvens, at der skal betales en grundskyld, der svarer til fuld indfasning. Advokatrådet anfører, at der ingen saglig begrundelse er for, at ejendomme skal straffes for en ejerlejlighedsopdeling foretaget før 2023.

Advokatrådet bemærker hertil, at den foreslåede bestemmelse og bemærkningerne hertil alene omhandler stigninger i grundskyld. Advokatrådet slutter, at ved oprettelse/opdeling i ejerlejligheder vil dækningsafgiften dog tilsvarende kunne blive fuldt indfaset, og Advokatrådet anmoder derfor om, at fritagelsen også omfatter dækningsafgift.

Bestemmelsen omhandler en fritagelse for stigninger som følge af bortfald af den moderniserede stigningsbegrænsningsordning for grundskyld, jf. ejendomsskattelovens kapitel 7. Denne ordning trådte i kraft i 2024, hvorfor forslaget alene foreslås at have virkning fra dette tidspunkt.

Den foreslåede bestemmelse har til hensigt at sikre andelsboligforeninger, almene boligforeninger og private udlejningsejendomme til beboelse mod den ovenfor omtalte stigning, som vil ramme de bagvedliggende andelshavere eller lejere gennem stigninger i andelsydelsen eller huslejestigninger.

Som udgangspunkt vil disse foreninger eller virksomheder ikke være pålagt dækningsafgift, hvilket særligt skyldes reglen i ejendomsskattelovens § 12, stk. 2, 1. pkt., hvorefter mere end halvdelen af ejendommen skal være anvendt til et dækningsafgiftspligtigt formål,

*Forenkling af ejendomsvurderingerne for vurderingsårene 2026-/2027*

Advokatrådet oplyser, at de har forståelse for, at forsinkelserne på vurderingsområdet giver anledning til betydelige administrative udfordringer. Advokatrådet anfører samtidig, at administrative hensyn ikke i sig selv kan begrunde, at ejendomsjere i flere år beskattes på et grundlag, der ikke er udtryk for en egentlig vurdering, og som samtidig som udgangspunkt ikke kan prøves administrativt.

Advokatrådet mener derfor, at lovforslaget giver anledning til væsentlige retssikkerhedsmæssige betænkeligheder, som beskrives nedenfor.

*Indeksede vurderinger er ikke egentlige vurderinger*

Advokatrådet bemærker, at 2026-vurderingerne for ejerboliger og 2027-vurderingerne for andre ejendomme som udgangspunkt foreslås gennemført ved at videreføre og indeksere tidligere vurderinger. I den forbindelse anfører Advokatrådet, at beskatningen i en længere årrække bygger på 2022- og 2023-vurderingerne, reguleret med overordnede indeks, frem for på konkrete vurderinger af den

før der kan pålægges dækningsafgift.

Det betyder, at bl.a. andelsboligforeningers erhvervsudlejninger i stuen (fx til en café) ikke medfører påligning af dækningsafgift.

Der henvises til kommentarerne nedenfor til Advokatrådets bemærkninger til de enkelte dele af forslaget.

Der henvises til kommentaren til Danske Advokater om baggrunden for og formålet med forslaget om at forenkle vurderingerne for 2026 og 2027.

Der henvises herudover til kommentaren til Dansk Ejendomsmæglerforening om, at forslaget om at forenkle vurderingerne for 2026 og 2027 ledsages af et forslag om at forlænge genoptagelsesfristen for

enkelte ejendom på vurderingstidspunktet, og at det er retssikkerhedsmæssigt betænkeligt.

Advokatrådet bemærker, at det nye ejendomsvurderingssystem blev indført med henblik på at skabe mere retvisende og gennemskuelige vurderinger, og når vurderingerne for endnu en periode erstattes af generelle fremskrivninger, risikeres der i praksis at blive videreført en af de grundlæggende svagheder ved det tidligere vurderingssystem, nemlig at beskatningen ikke i tilstrækkelig grad hviler på en aktuel og konkret vurdering af den enkelte ejendom.

Advokatrådet bemærker i den forbindelse, at det forhold, at grundværdien anvendes som beskatningsgrundlag, ikke ændrer ved, at der fortsat er tale om en værdiansættelse. Advokatrådet anfører videre, at grundværdien ikke blot er en teknisk beregningsstørrelse, men en ansættelse af værdien af grunden i ubebygget stand for slutbrugeren efter de regler og forudsætninger, som følger af ejendomsvurderingsloven.

Advokatrådet anfører i den forbindelse, at det ikke er tilstrækkeligt at henvise til, at den indekserede grundværdi alene er et beskatningsgrundlag. Advokatrådet anfører videre, at når grundværdien anvendes som grundlag for opkrævning af skat, og når den efter lovens systematik skal udtrykke en værdi af grunden, bør ejeren også have adgang til at få prøvet, om

de ejendomsvurderinger, der efter forslaget vil skulle indekseres på baggrund af, fordi de vil kunne være relevante for ejerne i yderligere 2 år.

Der henvises endvidere til kommentaren til Dansk Ejendomsmæglerforening om, at boligejere vil få mulighed for at anmode om en almindelig 2026-vurdering med klageadgang, hvis den indekserede 2026-vurdering afviger med mere end 20 pct. fra ejendommens værdi i fri handel.

Der henvises endelig til kommentaren til ABF om, at erhvervsjendomme vil være beskyttet af to stigningsbegrænsningsordninger for henholdsvis grundskyld og dækningsafgift, hvorfor skattestigninger for disse begrænses.

denne værdi er fastsat på et retvisende grundlag.

Advokatrådet anfører videre at dette problem forstærkes, hvis den underliggende 2022- eller 2023-vurdering er forkert. Advokatrådet anfører hertil, at i så fald vil fejlen ikke blot få betydning for den oprindelige vurdering, men blive videreført og forstærket gennem de efterfølgende indekseringer. Advokatrådet bemærker hertil, at en forkert 2023-vurdering af en erhvervsejendom dermed kan få betydning for beskatningen i flere efterfølgende år, uden at ejeren får en reel og almindelig adgang til at få prøvet det aktuelle beskatningsgrundlag.

#### *Manglende klageadgang*

Advokatrådet bemærker, at det er et centralt retssikkerhedsmæssigt problem, at de foreslåede indekse-rede vurderinger ikke vil kunne påklages.

Advokatrådet henviser til, at ejendoms-vurderinger ikke alene er tekniske mellemregninger, og at de udgør grundlaget for opkrævning af ejendomsskatter og kan have betydelige økonomiske konsekvenser for både boligejere og erhvervsdrivende. Advokatrådet anfører, at når et offentligt fastsat beskatningsgrundlag anvendes til at opkræve skat, bør der som udgangspunkt være adgang til en effektiv prøvelse af grundlaget.

Advokatrådet anfører, at det forhold, at vurderingen er

Som det fremgår af lovforslaget, vil 2026- og 2027-vurderingerne med forslaget blive udarbejdet ved at indekse 2022- og 2023-vurderingerne til 2026- og 2027-prisniveau på baggrund af et indeks udarbejdet af Danmarks Statistik. Det forhold, at der ikke vil være adgang til at klage over en sådan indeksering, vil være i tråd med, hvad der allerede i dag gælder for tilbageregning efter ejendoms-vurderingsloven, jf. ejendoms-vurderingslovens § 48, stk. 2.

Det henvises i den forbindelse til bemærkningerne til ejendoms-vurderingslovens § 48, hvoraf det fremgår, at hvis Danmarks Statistik konstaterer, at prisniveauet for en bestemt type af ejendomme beliggende i et bestemt område er

fremkommet ved en statistisk fremskrivning, ikke ændrer ved, at resultatet anvendes som beskatningsgrundlag over for den enkelte ejer. Advokatrådet anfører hertil, at det afgørende for ejeren ikke er, om fejlen skyldes et konkret skøn, en model, et indeks eller en videreførelse af et tidligere forkert grundlag, men at det afgørende derimod er, om der opkræves skat på et retvisende og lovligt grundlag.

Advokatrådet mener derfor, at det er afgørende, at der opretholdes en egentlig klageadgang over de indekserede vurderinger – i hvert fald i de tilfælde, hvor ejeren kan sandsynliggøre, at den indekserede vurdering fører til et væsentligt forkert beskatningsgrundlag.

steget eller faldet med X pct., vil dette blive anset for et objektive faktum, som vil blive lagt til grund for beregningerne. Det fremgår yderligere af bemærkningerne til § 48, at borgeren ikke kan klage over, at en bestemt prisudvikling har fundet sted, og at resultatet af en sådan beregning ikke kan påklages til anden administrativ myndighed, jf. Folketingstidende 2016-17 (1. samling), tillæg A, L 211 som fremsat, side 121f.

Det bemærkes herudover, at der med forslaget ikke ændres på, at der er adgang til at påklage vurderingerne, der vil danne grundlag for indekseringen – dvs. vurderingerne for 2022 og 2023 – og at disse vurderinger fortsat vil kunne genoptages efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 33. Der henvises i den forbindelse til kommentaren overfor om, at genoptagelsesfristen for de vurderinger, der efter forslaget vil skulle indekseres på baggrund af, foreslås forlænget med 2 år, fordi de som følge af forslaget vil kunne være relevante for ejerne i yderligere 2 år.

Det bemærkes endvidere, at forslaget ikke vil ændre på, at der vil være adgang til at påklage selve skatteansættelsen, der vil blive beregnet på baggrund af de forenkede vurderinger for 2026 og 2027.

Der henvises endelig til kommentaren til Dansk Ejendomsmæglerforening om, at boligejere vil få mulighed for at anmode om en almindelig 2026-vurdering med

#### *Forlængelse af genoptagelsesfristen*

Advokatrådet bemærker, at der med lovforslaget lægges op til at forlænge fristen for ordinær genoptagelse af de underliggende 2022- og 2023-vurderinger, der danner grundlag for de indekserede vurderinger.

Advokatrådet anfører, at dette umiddelbart kan give indtryk af, at ejendomsjerne fortsat har en tilstrækkelig adgang til at få korrigeret fejl i det skattegrundlag, der videreføres ved indekseringen.

Advokatrådet bemærker hertil, at ordinær genoptagelse efter skatteforvaltningslovens regler som udgangspunkt forudsætter, at vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtige eller manglende oplysninger om objektivet konstaterbare forhold, f.eks. grundareal, bygningsareal, planforhold eller tilsvarende forhold.

Advokatrådet bemærker videre, at genoptagelsesadgangen ikke giver almindelig adgang til at få efterprøvet rene vurderingsmæssige

klageadgang, hvis den indekserede 2026-vurdering afviger med mere end 20 pct. fra ejendommens værdi i fri handel. Det er i lovforslaget præciseret, at Skatteforvaltningens vurdering af, hvorvidt afvigelsen i ejendomsværdien er tilstrækkeligt sandsynliggjort, vil have karakter af en forvaltningsafgørelse, der vil kunne påklages efter de almindelige regler i skatteforvaltningsloven.

Der lægges med lovforslaget alene op til at forlænge fristen for ordinær genoptagelse, jf. skatteforvaltningslovens § 33, med 2 år for de vurderinger, der vil danne grundlag for den foreslåede indeksering ved udarbejdelsen af de forenklede vurderinger for 2026 og 2027. Der lægges således ikke med lovforslaget op at ændre de almindelige regler for, i hvilke tilfælde der kan genoptagelse efter bestemmelsen.

I de tilfælde, hvor der ikke vil være adgang til genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, og den indekserede 2026-vurdering afviger med mere end 20 pct. fra ejendommens værdi i fri handel, vil en boligejer i stedet have mulighed for at anmode om en almindeligt sagsbehandlet vurdering.

Denne løsningsmodel er vurderet mere hensigtsmæssig end fx en genåbning af klageadgangen for 2022-/2023-vurderingerne. En sådan genåbning af klageadgang ville således bl.a. kunne have u hensigtsmæssige konsekvenser for tidligere

fejlskøn, hvor de faktiske og retlige oplysninger i vurderingen er korrekte, men hvor selve værdiansættelsen er væsentligt forkert.

Advokatrådet bemærker herudover, at de anser det for at være et centralt retssikkerhedsmæssigt problem, og bemærker videre at hvis 2022- og 2023- vurderingerne reelt forlænges og videreføres som skattegrundlag helt frem til og med 2026- og 2027-vurderingerne, bør ejendomssejerne også have en reel adgang til at få prøvet, om disse vurderinger værdimæssigt er korrekte. Hertil bemærker Advokatrådet, at væsentlige fejlskøn i modsat fald vil kunne blive videreført i flere år, uden at ejeren har en effektiv adgang til administrativ prøvelse.

Advokatrådet anfører, at problemstillingen ikke er teoretisk og beskriver to eksempler.

Det første eksempel er et tilfælde, hvor en klageinstans nedsætter grundværdien for én ejendom i et område fra 100 mio. kr. til 50 mio. kr., og naboejendommen er sammenlignelig eller helt identisk. Advokatrådet anfører hertil, at det er uklart, om naboejendommen vil kunne opnå genoptagelse, revision eller anden korrektion af den underliggende vurdering. Hvis ikke, vil naboejendommen kunne være henvist til at afvente en senere almindelig vurdering, selv om det allerede er dokumenteret, at niveauet i området er væsentligt forkert.

ejere i det tilfælde, hvor en ny ejers klage over 2022-/2023-vurderingen medfører en forhøjelse af ejendomsvurderingen og dermed en forhøjelse af ejendomsskatterne for tidligere ejere.

Der henvises endelig til kommentaren til ABF om, at erhvervsejendomme vil være beskyttet af to stigningsbegrænsningsordninger for henholdsvis grundskyld og dækningsafgift, hvorfor skattestigninger for disse begrænses.

Det andet eksempel angår, hvordan ejendomssejere er stillet, hvis Vurderingsstyrelsen ved den underliggende vurdering har lagt til grund, at en grund kan udnyttes med en bebyggelsesprocent på 120, men det efterfølgende kan dokumenteres, at den alene kan udnyttes med en bebyggelsesprocent på 60. Advokatrådet bemærker hertil, at det samme gælder, hvis en ejendom vurderes ud fra en forkert faktisk anvendelse, eksempelvis 100 pct. kontor, selv om den korrekte anvendelse er 50 pct. kontor og 50 pct. lager.

Advokatrådet anfører, at sådanne fejl som beskrevet i eksemplerne ikke bør kunne videreføres ved indeksering uden effektiv adgang til prøvelse. Advokatrådet anmoder på baggrund heraf Skatteministeriet om at redegøre for, om sådanne situationer vil kunne danne grundlag for genoptagelse, revision eller anden korrektion af den underliggende vurdering.

Advokatrådet anfører, at det bør afklares, hvordan ejendomssejeren er stillet, hvis Vurderingsstyrelsen har fejlfortolket ejendomsvurderingsloven eller andre retlige forudsætninger for vurderingen, og bemærker, at hvis vurderingen er foretaget på et fejlagtigt retligt grundlag, og en korrekt retlig anvendelse ville medføre en ændring af grundværdien på mere end 20 pct., bør ejendomssejeren have adgang til genoptagelse eller anden effektiv prøvelse.

Advokatrådet anfører, at det samme gælder, hvis den vurderingsmæssige realisme-vurdering ændrer sig for et område, eksempelvis fordi et område ikke længere realistisk kan vurderes som kontor, men derimod må vurderes som lager eller anden erhvervsmæssig anvendelse med et lavere værdiniveau. Advokatrådet bemærker hertil, at hvis en sådan ændring ikke udløser årsomvurdering, bør ejendomsjerne ikke være henvist til at afvente 2029- vurderingen for at få en korrekt beskatning.

På baggrund heraf anbefaler Advokatrådet, at lovforslaget justeres, så ejendomsjere får adgang til at få prøvet den underliggende vurdering, også hvor indsigelsen angår et væsentligt vurderingsmæssigt fejlskøn, en dokumenteret niveau-fejl, en forkert retlig forudsætning eller en forkert vurdering af ejendommens realistiske anvendelse, og ikke alene fejl i objektivi- kon- staterbare faktiske forhold.

#### *Ændring af reglerne efter vurderingster- minen*

Advokatrådet finder det retssikker- heds- mæssigt betænkeligt, at lov- forslaget fremsættes og foreslås vedtaget i 2026, men samtidig ændrer den retlige ramme for vurde- ringerne pr. 1. januar 2026.

Advokatrådet bemærker i den for- bindelse, at vurderingsterminen pr. 1. januar 2026 allerede er passeret, og at lovforslaget derfor indebæ- rer, at reglerne for, hvordan vurde- ringen pr. 1. januar 2026 skal

De foreslåede forenklede ejen- domsvurderinger for 2026 vil først danne grundlag for opkrævning af ejendomsskatter i 2027. Vurderin- gerne, der foretages pr. 1. januar 2026, og som med forslaget vil blive udarbejdet efter en indekse- ringsmetode i stedet for en almin- delig sagsbehandling, har således endnu ikke dannet grundlag for opkrævning af ejendomsskatter.

foretages, ændres efter det tidspunkt, hvor vurderingen efter de almindelige regler skulle foretages.

Advokatrådet mener, at dette rejser principielle spørgsmål om lovgivning med tilbagevirkende kraft. Det gælder navnlig, fordi ændringen ikke alene er af teknisk karakter, men indebærer, at der ikke foretages en egentlig vurdering efter de almindelige regler, og at klageadgangen over den indekserede vurdering som udgangspunkt afskæres.

Advokatrådet anfører, at lovgivning med tilbagevirkende kraft kun bør anvendes med betydelig tilbageholdenhed og i hvert fald ikke bør anvendes på en måde, der forringer borgeres og virksomheders adgang til at få prøvet et skattegrundlag.

Advokatrådet opfordrer derfor til, at lovforslaget ledsages af en nærmere redegørelse for de retssikkerhedsmæssige og forfatningsretlige overvejelser, der ligger bag, at reglerne for 2026-vurderingerne foreslås ændret efter vurderingsterminen, og at der samtidig sikres, at ejendomsejere ikke stilles ringere som følge af denne efterfølgende ændring af vurderingsreglerne.

Det bemærkes herudover, at de indeks, som indekseringerne vil skulle foretages efter, vil afspejle prisudviklingen fra og med den 1. januar 2022 til og med den 1. januar 2026 henholdsvis fra og med den 1. januar 2023 til og med den 1. januar 2027. Anvendelsen af disse indeks indebærer derfor samlet set, at 2026-vurderingen samt 2027-vurderingen vil svare til det vurderingsniveau, der ville være fremkommet, hvis vurderingen var gennemført efter den sædvanlig metode.

For de fleste ejendomme vil metodeskiftet derfor være af begrænset betydning. Dermed vil indekseringsmetoden også medføre, at de samlede ejendomsskatter ikke påvirkes af metodeskiftet.

For en række ejendomsejere vil metodeskiftet dog være af betydning. Anvendelsen af indeks, der i udgangspunktet er på kommuneniveau, vil således indebære, at ejendomsværdien for alle ejendomme i samme kommune fremskrives med samme værdi. Hvis den faktiske prisudvikling i en del af kommunen adskiller sig væsentligt fra prisudviklingen i den øvrige del af kommunen, vil indekismetoden medføre en anden vurdering end den, som var fremkommet med anvendelse af sædvanlige metoder. Det vil kunne medføre, at den indekserede ejendomsværdi vil afvige med mere end 20 pct. fra den forventede handelspris i fri handel. I de kommuner, hvor der ikke er nok data til at udarbejde prisindeks på kommuneniveau, og hvor

#### *Anmodningsordningen*

Advokatrådet bemærker at lovforslaget indeholder en mulighed for, at ejere i visse tilfælde vil kunne anmode om en almindelig vurdering, hvis ejeren kan sandsynliggøre, at den indekserede ejendomsværdi afviger med mere end 20 pct. fra den forventelige handelsværdi.

Advokatrådet stiller sig kritisk i forhold til at adgangen til at anmode om en almindelig vurdering, kun vil være gældende for at ejendomme, hvor der er ansat en ejendomsværdi.

Advokatrådet anfører, at de har vanskeligt ved at se en saglig begrundelse for, at ejere af parcelhuse og andre ejerboliger skal have en særlig adgang til at få prøvet en indekseret vurdering, mens ejere af boligudlejningsejendomme, almene boligejendomme og andelsboligejendomme ikke skal have en tilsvarende adgang. Advokatrådet anfører, at konsekvensen er, at beboere i lejeboliger, almene boliger og andelsboliger stilles ringere end ejere af parcelhuse, selv om

indeksene derfor udarbejdes på fx landsdelsniveau, kan afvigelserne potentielt være større.

Der henvises herudover til kommentaren ovenfor om, at de boligejere, hvor indekseringen måtte føre til en væsentligt anderledes ejendomsværdi, vil kunne anmode om en almindeligt sagsbehandlet vurdering med klageadgang.

Der henvises til kommentaren til ABF om begrundelsen for, at ordningen alene foreslås at omfatte boligejere.

skattebelastningen i sidste ende også kan få økonomisk betydning for beboerne gennem husleje, boligafgift eller ejendommens driftsøkonomi.

Advokatrådet bemærker hertil, at det forhold, at der for disse ejendomme ikke fastsættes en ejendomsværdi, ikke i sig selv kan begrunde, at der afskæres adgang til prøvelse. Advokatrådet anfører hertil, at prøvelsesadgangen i disse tilfælde bør knyttes til det relevante beskatningsgrundlag, dvs. grundværdien og eventuelt det afledte dækningsafgiftsgrundlag.

Advokatrådet bemærker, at det særligt gør sig gældende for ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 2, da disse ejendomme også er underlagt en værdinorm. Advokatrådet har derfor vanskeligt ved at se, hvorfor ejeren af en boligudlejningsejendom, almen boligejendom eller andelsboligejendom ikke skal have adgang til en almindelig vurdering, hvis ejeren kan sandsynliggøre, at den indekserede grundværdi afviger væsentligt fra værdien af grunden i ubebygget stand for slutbrugeren.

Advokatrådet anbefaler i den forbindelse, at anmodningsordningen udvides, så ejere af ejendomme, der får ansat en indekseret grundværdi pr. 1. januar 2027, kan anmode om en almindelig vurdering, hvis ejeren kan sandsynliggøre, at den indekserede grundværdi eller det afledte beskatningsgrundlag

afviger væsentligt fra det korrekte niveau.

Advokatrådet anfører hertil, at anmodningsordningen som minimum bør gælde for boligudlejningsejendomme, herunder almene boligejendomme, andelsboligejendomme og øvrige ejendomme, der efter ejendomsvurderingslovens § 34 henføres til boligformål eller boligudlejningsformål. Advokatrådet henviser til, at det bør overvejes, om ordningen generelt bør omfatte erhvervsjendomme og øvrige ejendomme, hvor beskattningen hviler på en indekseret grundværdi.

Advokatrådet bemærker, at en forenkling af vurderingssystemet ikke bør føre til, at store grupper af ejendomsejere og boligbrugere afskæres fra en reel mulighed for at få prøvet det skattegrundlag, som deres ejendomsskatter beregnes på baggrund af.

#### *Fremskrivning af erhvervsjendomme*

Advokatrådet finder det betænkeligt, hvis fremskrivningen af erhvervsjendomme helt eller delvist sker på grundlag af indeks, der ikke afspejler udviklingen for erhvervsjendomme eller erhvervsgrunde.

Advokatrådet anfører, at formålet med vurderingen af erhvervsjendomme er at fastsætte et beskattingsgrundlag, der afspejler værdien af den konkrete erhvervsjendomme eller grundværdi efter de regler, der gælder for den pågældende

De forenklede 2026- og 2027-vurderinger vil efter lovforslaget blive udarbejdet med den samme metode som 2024- og 2025-vurderingerne. Indekseringen vil blive foretaget efter prisindeks, der fastsættes efter ejendomsvurderingslovens § 44, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, og §§ 45-47.

For erhvervsjendomme mv. betyder det, at grundværdierne som udgangspunkt vil blive fremskrevet med prisindekset for boligejendomme, jf.

ejendomstype. Advokatrådet anfører hertil, at det derfor ikke er tilstrækkeligt, at en fremskrivningsmodel er administrativt enkel eller statistisk anvendelig på et overordnet niveau, men at indekset også skal være egnet til at ramme den værdi, der faktisk skal beskattes.

Advokatrådet bemærker, at hvis erhvervsejendomme fremskrives på grundlag af boligprisudvikling eller andre indeks, der ikke er repræsentative for udviklingen i erhvervsmarkedet, kan resultatet blive systematisk misvisende. Hertil bemærker Advokatrådet, at udviklingen i boligpriser ikke nødvendigvis siger noget meningsfuldt om udviklingen i værdien af erhvervsgrunde, lager- og logistikejendomme, kontorejendomme, detailhandel, produktionsarealer eller øvrige erhvervsejendomme.

Advokatrådet anbefaler derfor, at det præciseres i lovforslaget og bemærkningerne, at erhvervsejendomme ikke må fremskrives på grundlag af boligprisudviklingen, medmindre det konkret kan dokumenteres, at indekset er egnet og retvisende for den relevante ejendomstype. Advokatrådet bemærker hertil, at hvis der ikke findes et tilstrækkeligt robust erhvervsindeks, bør konsekvensen ikke være, at der anvendes et mindre egnet indeks, men derimod at der foretages en almindelig vurdering, eller at ejeren gives en reel adgang til at få vurderingen prøvet.

ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 1, jf. stk. 6, på kommuneniveau tillagt 1,6 pct. Det skal ses i sammenhæng med, at eftersom erhvervsvurderingerne baseres på ejerboligpriserne, vil det i videst muligt omfang svare til en almindelig 2025-vurdering, hvis 2023-vurderingen indekseres med et ejerboligprisindeks. Dermed sikres der i videst muligt omfang overensstemmelse mellem vurderingsnormen for erhvervsvurderingerne og indekseringen af erhvervsvurderingerne.

*Forenkling af ejendomsvurderingerne og retssikkerhed for ejendomssejer*

Advokatrådet bemærker, at lovforslaget betegnes som en forenkling, der navnlig synes at angå myndighedernes mulighed for at håndtere forsinkelserne i vurderingssystemet.

I forlængelse heraf anfører Advokatrådet, at det for ejendomssejeren ikke er forenkling at blive beskattet på grundlag af en videreført og indekseret vurdering, hvis denne ikke afspejler ejendommens reelle forhold. Advokatrådet anfører hertil, at det heller ikke er en forenkling, hvis ejeren først selv skal identificere fejlen, dokumentere en afvigelse på mere end 20 pct. og anmode om en almindelig vurdering for at få adgang til et prøveligt beskatningsgrundlag.

Advokatrådet finder, at lovforslaget skal justeres, så hensynet til administrativ fremdrift afbalanceres med ejernes grundlæggende ret til gennemsigtighed og effektiv prøvelse.

*Forældelse*

Advokatrådet anfører, at forsinkelserne på vurderingsområdet allerede har medført, at mange ejendomssejere først sent får klarhed over deres endelige ejendomsskatter. Advokatrådet bemærker hertil, at det ikke bør være ejendomssejerne, der økonomisk bærer risikoen for forsinkelser, som skyldes myndighedernes manglende udsendelse af vurderinger.

Der henvises til kommentaren til Danske Advokater om baggrunden for og formålet med forslaget om at forenkle vurderingerne for 2026 og 2027.

Der er vurderingen, at lovforslagets udformning, herunder med boligejernes mulighed for under visse betingelser at anmode om en almindeligt sagsbehandlet vurdering med klageadgang, er udtryk for en rimelig balance mellem på den ene side hensynet til, at Skatteforvaltningen har brug for tid til at indhente eftersløbet af manglende udsendelser af en række vurderingsrul, og på den anden side hensynet til, at vurderingerne skal udgøre et så retvisende beskatningsgrundlag som muligt.

Som det fremgår af lovforslaget, er baggrunden for forslaget ikke blot, at Skatteforvaltningen fortsat bruger mange ressourcer på efterreguleringer, men også at boligejerne fortsat vil kunne blive mødt med restskatter og udfordrende og komplekse forløb.

Formålet med forslaget er således netop at skabe den størst mulige

Advokatrådet anbefaler derfor, at der i lovforslaget tages udtrykkeligt stilling til renter, forældelse og efteropkrævning i de tilfælde, hvor betaling eller regulering af ejendomsskatter sker forsinket som følge af forsinkede vurderinger eller efterfølgende ændringer af vurderingsgrundlaget.

Det bør desuden sikres, at klager over historiske vurderinger ikke mister reel økonomisk betydning som følge af forældelse af de afledte skattekrav, når klageadgangen først åbnes sent som følge af forsinkelser i vurderingssystemet.

Dette bør efter Advokatrådets opfattelse udfoldes i lovforslaget. Hvis en ejendomsejer først i 2026 eller senere får adgang til at klage over en historisk vurdering, bør en eventuel nedsættelse ikke blive uden reel økonomisk betydning, fordi de afledte krav på tilbagebetaling af grundskyld eller dækningsafgift helt eller delvist anses for forældede. Ejendomsejeren bør ikke miste retten til tilbagebetaling som følge af, at vurderingssystemet og klageadgangen er forsinket.

*Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation  
(ABF)*

ABF er overordnet positive over for forslaget til en ny § 6, stk. 2, i ejendomsskatteoven, som har til hensigt at fjerne en utilsigtet økonomisk barriere for en bedre udnyttelse af den eksisterende boligmasse.

ABF bemærker, at forslaget adresserer de konsekvenser, som

tryghed om ejendomsskatterne for borgere og virksomheder i de kommende år, så der tidligere opnås en normalsituation, hvor ejendomsvurderingerne kan udsendes, inden de skal bruges som beskatningsgrundlag.

samspillet mellem ejendomsskatte-  
loven, anvendelsen af BFE-numre  
og ejerlejlighedsloven i dag kan  
have, når der etableres boliger i  
tagetagen på eksisterende ejen-  
domme. ABF bemærker endvi-  
dere, at efter deres opfattelse er  
det helt afgørende, at der skabes  
reel forudsigelighed for ejendoms-  
ejere, idet oprettelse af tagboliger i  
dag kan udløse betydelige og ufor-  
udsigelige stigninger i grundskyl-  
den for de eksisterende boliger,  
som ikke er rimeligt begrundet i  
den ændring af ejendommen, der  
foretages.

ABF har vanskeligt ved fuldt ud at  
gennemskue, hvordan den foreslå-  
ede ordning vil fungere i praksis,  
særligt i forhold til, hvordan an-  
svarsfordelingen mellem kommu-  
nerne og Skatteforvaltningen kon-  
kret er tænkt tilrettelagt, og hvor-  
dan der sikres en ensartet admini-  
stration på tværs af kommuner.  
ABF savner her en nærmere be-  
skrivelse af de administrative pro-  
cesser, herunder om fritagelsen  
sker automatisk, eller om den for-  
udsætter en konkret vurdering eller  
anmodning. ABF opfordrer derfor  
til, at der i det videre arbejde med  
forslaget tilvejebringes en tydeli-  
gere beskrivelse af den praktiske  
implementering af ordningen.

*Forenkling af ejendomsvurderingerne for  
2026/27*

ABF anerkender behovet for at  
sikre fremdrift i udsendelsen af

Det er ikke muligt for kommunen  
eller Vurderingsstyrelsen af egen  
drift at identificere de pågældende  
ejendomme. Det vil derfor være  
nødvendigt, at ejendomsejer hen-  
vender sig til kommunen for at  
blive omfattet af bestemmelsen.  
Herefter informerer kommunen  
Vurderingsstyrelsen, der vil iværk-  
sætte fritagelsen.

Lovforslaget er justeret, så dette er  
tydeliggjort.

ejendomsvurderinger og for at forenkke processen, så Skatteforvaltningen kan nedbringe efterslæbet.

ABF påpeger dog, at det samtidigt er ABF's opfattelse, at der er tale om væsentlig forringelse af andelsboligforeningernes rettigheder, idet de derved reelt er bundet til 2023-vurderingen helt frem til 2029. Samtidigt kan der kun indekseres på kommuneniveau, selvom der kan være væsentlige forskelle på prisudviklingen i forskellige områder af samme kommune.

ABF bemærker, at kommunebase-rede prisindeks kan ramme skævt i bydele eller kvarterer med en anderledes prisudvikling end gennemsnittet, hvilket kan få direkte betydning for andelsboligforeninger, idet en kunstigt forhøjet grundværdi medfører øget grundskyld, som i sidste ende påvirker boligafgiften for beboerne.

ABF anfører, at lovforslaget indeholder muligheden for, at ejere kan anmode om en almindelig vurdering, hvis indekseringen afviger mere end 20 procent fra forventet handelsværdi, men da andelsboligforeninger ikke får en ejendoms-værdi, men kun en grundværdi, vil der ikke være tilsvarende sikkerhed for dem.

ABF påpeger, at andelsboligforeninger derfor reelt er helt afskåret fra både partshøring og

Det anerkendes, at der med indekseringen ikke tages højde for lokale forskelle i de enkelte kommuner.

Det modvirkes dog med forsigtighedsprincippet i ejendomsskatteloven, hvorefter man som ejendoms-ejer får et nedslag i grundværdien på 20 pct., inden den anvendes som beskatningsgrundlag for grundskylden.

Herudover er erhvervsejendomme beskyttet af to stigningsbegrænsningsordningen for henholdsvis grundskyld og dækningsafgift, hvorfor skattestigninger for disse begrænses.

Vurderingsnormen for erhvervs-ejendomme, herunder ejendomme ejet af andelsboligforeninger, udgøres ikke af en handelsprism. Det er derfor ikke muligt at give ejere af erhvervsejendomme mv. samme mulighed for at kunne anmode om en vurdering, hvis vurderingen afviger med mere end 20 pct. fra den forventede handelspris.

Det skal også ses i lyset af, at erhvervsejendomme, herunder

klageadgang i forbindelse med vurderinger i perioden mellem 2023 og 2029.

ABF mener, at det stiller store krav til, at foreningerne får rettet fejl i de data, der er trukket for at udarbejde de endelige vurderinger for 2023.

ABF fremhæver i den forbindelse, at andelsboligforeninger ikke er professionelt drevet som andre erhversejendomme, men drives af frivillige bestyrelsesmedlemmer.

*Generelle bemærkninger til lovforslaget*  
Dansk Ejendomsmæglerforening har et stort ønske om og fokus på gennemsigtighed for ejendoms-ejere, herunder særligt for dem, der skal sælge eller købe ejendom. Dansk Ejendomsmæglerforening ser derfor overordnet positivt på forslaget, der på flere områder fremmer gennemsækeligheden for ejerne, og som indhenter nogle af de tidligere usikkerhedsmomenter

ejendomme ejet af andelsboligforeninger, ikke modtager en ejendomsværdi, men alene en grundværdi. Værdien af eventuelle bygninger på grunden indgår dermed ikke i vurderingen.

Med lovforslaget udvides den nuværende indekseringsløsning, som gælder for 2025-vurderingen, til også at gælde for 2027-vurderingen. Det er derfor vigtigt, at man som andelsboligforening sikrer sig, at de registrerede data om ens ejendom er korrekte.

Det kan man både gøre i forbindelse med 2021-vurderingen, som er den første vurdering af andelsboliger efter det nye ejendomsvurderingssystem, og i forbindelse med 2023-vurderingen.

Såfremt der opstår større ændringer af betydning for vurderingen efter den 1. januar 2023, vil man uanset forslaget modtage en omvurdering, som man som andelsboligforening både bliver partshørt omkring og kan påklage.

for flere ejendomsjere, og dermed bidrager til at genoprette tilliden til ejendomsskattereformen.

Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at det er vanskeligt at udarbejde rent objektive kriterier for kategorisering af en ejendom, og at der overlades et skøn til forvaltningen, hvilket må være uundgåeligt, særligt hvor dette vedrører så komplekst et område som kategorisering af ejendomme i landzone. Dansk Ejendomsmæglerforening kvitterer for forslaget om at give mulighed for bindende svar og ser frem til, at også denne nye kategori af ejendomme får udsendt afgørelser og vurderinger, der lader sig efterprøve indenfor det almindelige klagesystem, hvorved både ejendomsjere, formidlere, rådgivere og forvaltningen får erfaring med praksis til årene foran os.

Dansk Ejendomsmæglerforening anerkender samtidig behovet for, at der tages hånd om den uheldige situation, der kan opstå ved etablering af tagboliger, og har set frem til at denne udfordring blev adresseret. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at der er muligt, det på landsplan og gennem de seneste år er få ejendomme, hvor problemet har været aktuelt.

Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker endvidere, at relevansen dog særligt findes i de større byer, hvor antallet af ejerboliger ønskes højere. Dansk Ejendomsmæglerforening anfører hertil, at en oplevelse af, at man grundet ukendte teknikaliteter, risikerer at forringe vilkårene for sine lejere eller

medandelshavere, skaber usikkerhed og mindsker incitamentet til tilsvarende initiativer – og at trygheden øges, hvis det opleves, at problemerne søges løst, når de er identificeret.

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at ønsket om at lempe beskattningen for kolonihaveforeninger er vanskeligt at have bemærkninger til, idet det tilsyneladende ikke bunder i empiri, men i en politisk prioritering. Dansk Ejendomsmæglerforening skal blot gentage, at det vil tjene til klarhed, hvis der i relation til værdiansættelse iht. den alternative omkostningsmodel ikke anvendes benævnelserne ”grundværdi”, ”vurdering” eller tilsvarende, men at man i stedet overgår til at kalde beskatningsgrundlag for netop dette: beskatningsgrundlag. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker hertil, at man på denne måde ikke er bundet til at skulle finde argumenter i en vurderingsmetode, hvis man ønsker at lempe beskattningen for en gruppe af ejendomme, man reducerer blot ”beskatningsgrundlaget”.

*Yderligere vedr. bindende svar*

Dansk Ejendomsmæglerforening skal indstille til, at ejendomsskatte-lovens § 33 a, stk. 1, udvides til også at omfatte potentielle erhververe, evt. under forudsætning af, at dette sker med ejerens tilsagn, men ikke fuldmagt. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at der givet for nogle købere vil være så

Det foreslåede falder uden for rammerne af nærværende lovforslag.

Som det fremgår af lovforslaget, har forslaget om bindende svar til formål at give ejendomsejeren størst mulig tryghed om ejendomsskatterne for ejendomme i landzone. Hvis en potentiel køber af en ejendom udtrykker usikkerhed om en kommende kategorisering, vil det således være

væsentlig en interesse i at sikre sig vished for kategoriseringen under forudsætning af påtænkte ændringer efter købet, at der vil være behov herfor. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker endvidere, at idet det er tiltænkt, at svar alene er bindende for forvaltningen overfor spørgeren, er det ikke tilstrækkeligt, at ejeren stiller spørgsmålet.

Dansk Ejendomsmæglerforening skal desuden indstille til, at det også er muligt for andre ejendomme i landzone end de, der allerede er landbrugs-, skov- og naturejendomme, at anmode om bindende svar fsva. dispositioner, der kan aflede, at disse kategoriseres som landbrugs-, skov- og naturejendomme. Dansk Ejendomsmæglerforening uddyber, at dette fx vil gøre det muligt for ejendomme i landzonen at vurdere hensigtsmæssigheden i at omlægge væsentlige grundarealer til natur, hvilket kan øge incitamentet hertil.

Dansk Ejendomsmæglerforening indstiller endvidere til, at det også inkluderes i § 33 a, stk. 1, nr. 3, at der kan anmodes om bindende

ejendomsejeren, der skal indgive det bindende svar. Uanset at det bindende svar alene er bindende for forvaltningen overfor spørgeren, vil det bindende svar i den beskrevne situation være en meget stærk indikator for en kommende køber.

Som det fremgår af lovforslaget, har det til formål at skabe størst mulig tryghed om ejendomsskatterne for ejendomme i landzone, der ønsker at bevare eller omlægge produktionsjord til natur. Forslaget om muligheden for bindende svar har i den forbindelse til formål at imødekomme et behov hos ejendomme for at få afklaret, hvad det vil betyde for deres kategorisering som landbrugs-, skov- og naturejendom, såfremt de vælger at foretage ændringer på deres ejendom. Af den grund lægges der alene op til, at forslaget om bindende svar vil omfatte landbrugs-, skov- og naturejendomme.

Hvis andre ejendomme i øvrigt har spørgsmål til ejendomsvurderingsreglerne, kan der altid rettes henvendelse til Vurderingsstyrelsen, der – parallelt med reglerne om bindende svar – vejleder borgerne gennem besvarelse af spørgsmål.

Der henvises til kommentaren til Advokatrådet ovenfor om, hvorvidt omvurderingsbetingelserne for bindende svar er opfyldt.

svar, hvor selve det, om ejendoms-vurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 2-7 og 12, er opfyldt, kan indgå i spørgsmålet. Dansk Ejendoms-mæglerforening bemærker, at da der for at afgøre, hvorvidt en ejendom er en landbrugs-, skov- og naturejendom, lægges stor vægt på bolig- og erhvervs momenter, må det også være muligt i forbindelse med anmodning om bindende svar at få vurderet, hvornår påtænkte ændringer i et bolig- eller erhvervs-moment eller momentets relative forhold til den resterende ejendom er tilstrækkeligt til at kunne medføre en omvurdering.

Dansk Ejendoms mæglerforening bemærker endvidere, at hvor der er sket ændringer i forudsætningerne for svaret efter det foreslåede stk. 4, bør det beskrives i bemærkninger til denne bestemmelse, at det er muligt, at én forudsætning kan ændre sig, og de for denne forudsætning relevante dele kan miste deres virkning, uden at hele svaret nødvendigvis bortfalder.

Dansk Ejendoms mæglerforening henstiller desuden til, om end det er vanskeligt, at det eksplicit i bemærkningerne fremgår, hvilken

Lovforslaget er tilrettet således, at det er tydeliggjort, at ændringerne i forudsætningerne skal være af afgørende betydning for indholdet og ligge til grund for svaret, før den bindende virkning af svaret bortfalder.

Det bemærkes dog, at et bindende svar om kategorisering efter ejendoms vurderingslovens § 3 efter det foreslåede vil blive baseret på et samlet skøn over ejendommens samlede anvendelse, hvorfor det ikke vil være muligt at opretholde et bindende svar, hvis én af de grundlæggende forudsætningerne ændrer sig. Ejendomsejeren må i et sådant tilfælde anmode om et nyt bindende svar.

Vurderingsstyrelsen forventer, at det vil være muligt at behandle anmodninger om bindende svar efter den foreslåede ordning inden for

ekspeditionstid der må forventes for et bindende svar, samt at denne ekspeditionstid i udgangspunktet søges afstemt ud fra, hvem der iht. lovforslaget måtte forventes at have mulighed for eller behov for bindende svar. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker endvidere, at der fsva. købere og sælgere i ejendoms-handler selvsagt ønskes en kort svartid (om muligt nærmere uger end måneder), da et svar givet kan være afgørende for, hvorvidt en handel gennemføres.

*Yderligere vedr. overgangsordningen*

Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at det bør sikres, at der for de ejendomme i landzone, der måtte være opdelt med flere boliger, ikke sker bortfald af den evt. valgte overgangsordning, hvis der foretages delsalg af ejendommen ved ejerskifte af én af disse boliger.

Dansk Ejendomsmæglerforening ønsker det bekræftet, at en ejendomsejers valg af overgangsordning alene har betydning for den beskatning tidligst fra overtagedagen, og ikke for den sælgende part, hverken i relation til beskatning i skatteåret, hvor ejerskiftet finder sted, evt. avancebeskatning i forbindelse med det gennemførte ejerskifte eller en evt. senere efterregulering af foreløbig beskatning i årene frem til ejerskiftet.

den samme frist, der i øvrigt gælder for bindende svar for Skatteforvaltningen, hvilket almindeligvis er 3-6 måneder. Lovforslaget er tilrettet, så dette fremgår.

Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om, at lovforslaget er tilpasset, så den nye overgangsordning ikke længere foreslås at bortfalde i tilfælde af, at ejeren frasælger en del af ejendommens areal.

Som det fremgår af lovforslaget, vil bortfald af overgangsordningen efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 83 c få betydning fra den næstkommende vurdering efter ændringen, hvor ejendommen skifter kategori. Derefter vil bortfaldet få skattemæssig virkning i forhold til grundskyld og ejendomsværdiskat efter de almindelige regler i ejendomsskatteovens §§ 13 og 17.

Dansk Ejendomsmæglerforening ønsker det endvidere bekræftet, at det ikke skal have betydning for allerede stiftede boligsattelån eller anses som en forfaldshændelse, at en ejendom skifter kategori eller indtræder/udtræder af en overgangsordning.

Dansk Ejendomsmæglerforening indstiller til, at der indføres en bestemmelse om, at oplysning om et valg om overgangsordning for en ejendom skal være offentligt tilgængeligt. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker hertil, at det aktuelt er ganske uhensigtsmæssigt for formidlere, rådgivere og borgerne selv, at ingen anden end en ejer kan gøres sig bekendt med,

Det kan bekræftes, at allerede stiftede boligsattelån fastholdes, uanset om ejendommen efter lovforslaget skifter kategori fra ejerbolig til landbrugs-, skov- og naturejendom. Det samme gælder ved tilvalg eller bortfald af overgangsordningerne i ejendomsvurderingslovens § 83 og den foreslåede overgangsordning i § 83 c.

Det bemærkes, at ovennævnte omstændigheder heller ikke i sig selv vil påvirke en ejers skatterabat efter ejendomsskatteovens kapitel 6. For ejendomme, der med lovforslaget skifter fra ejerbolig til den nye kategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme, vil den skatterabat, der er beregnet på baggrund af ejendommens status som ejerbolig pr. 1. januar 2024, således blive fastholdt nominelt efter ejendomsskatteovens § 40, stk. 5. Den del af grundskylden, der ikke henregnes til boligen, vil efter omkategoriseringen derudover også være omfattet af stigningsbegrænsningsreglen, svarende til hvad der er gældende for landbrugs- og skov- ejendomme i dag.

Ved salg af fast ejendom vil ejendommens skatteretlige forhold altid skulle klarlægges, herunder valg af en eventuel overgangsordning.

Herudover kan ejer af en ejendom altid kontakte Skatteforvaltningen og få de relevante oplysninger.

Vurderingsstyrelsen undersøger i samarbejde med Skatte- og

hvorvidt en ejendom er kategoriseret efter ejendomsvurderingslovens bestemmelser om kategori eller om denne beskattes efter et valg af overgangsordning. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker endvidere, at det ikke er altid, at en ejendomsejer er i stand til at fremskaffe de nødvendige oplysninger, idet dette kan bero på en sammenstilling af skrivelser gennem årene, og viden om disse.

*Yderligere vedr. bortfald af stigningsbegrænsning*

Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at det ikke fremgår helt klart af forslaget § 2, nr. 4, hvad der er årsagen til, at kommunalbestyrelsen ikke skal fritage for år forud for 2023, jf. forslaget § 16, stk. 3. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker endvidere, at hvis dette beror på, at ejendomsvurderingsloven og ejendomsskatteoven siden respektive vedtagelser, ikke har betydning for en stigning ud over hvad der var forudsat i før gældende love på samme områder, kan der ikke anføres noget hertil.

Dansk Ejendomsmæglerforening har dog en bekymring for, at det udgangspunkt for moderniseret stigningsbegrænsning, der medtages af ejendomme hvor nyudstykkede ejerlejligheder, herunder restejendommen, er opstået siden 2020, er væsentligt højere end hvad der vil være tilfældet, hvis man kunne tage udgangspunkt i tidligere vurderingsniveauer. Dette idet nye ejerlejligheder opstået i disse år vil blive ansat

Vækstministeriet mulighederne for at udstille oplysninger om valg af overgangsordningen.

Der henvises til kommentaren til Advokatrådet, hvor det forklares, hvorfor ordningen foreslås afgrænset til at gælde fra og med 2024.

efter de kommunespecifikke andele, der skal sikre, at de i beskatning tilsvare niveauet for ejerlejligheder med første beskatningsår i 2024.

Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at bestemmelsen som foreslået potentielt kalder på en omformulering, men under alle omstændigheder på en nærmere beskrivelse i bemærkningerne. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at der omtales i selve bestemmelsen en "ejendom", hvilket netop er årsagen til den problemstilling, bestemmelsen skal løse, idet der ikke er tale om bortfald for den pågældende ejendom, men oprettelsen af en ny ejendom, der består af enheder fra den tidligere ejendom, og som derfor opstår med fuldt indfaset grundskyld. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker endvidere, at derfor er bemærkningerne til bestemmelsen også mere præcise, når de omtaler ejeren af ejendommen, som den, kommunen skal fritage for stigning i grundskyld, om end det er den nye restlejlighed, der de facto skal overtage udgangspunkt for stigningsbegrænsning fra den ejendom, der nu er moderejendommen.

Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at det bør overvejes, om forslaget medfører behov for ændringer i terminologien i ejendomsavancebeskatningslovens § 9, der fortsat opererer med "stuehus", herunder også for både

Lovforslaget er justeret, så det er tydeliggjort, hvem der fritages for stigningen. Der henvises derudover til kommentaren til Advokatrådet, hvor afgrænsningen af de omfattede ejendomme beskrives.

Med lovforslaget foreslås det at gennemføre nødvendige konsekvensrettelser i bl.a. ejendomsavancebeskatningslovens § 9, herunder så der henvises til den nye ejendomskategori – dvs. landbrugs-, skov- og naturejendomme

skov- og naturejendomme, hvor dette muligvis nærmere ville være "ejerbolig" som anvendt i bestemmelsens 2. pkt.

– i stedet for landbrugs- eller skov- ejendomme. Der er ikke tiltænkt yderligere ændringer i ejendoms- avancebeskatningslovens § 9.

*Generelle bemærkninger til forenkling af ejendomsvurderingerne for 2026/27*

Dansk Ejendomsmæglerforening konstaterer og anerkender, at der fortsat er behov for prioritering af tid og ressourcer for at følge en tidsplan.

Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at det selvsagt er beklageligt, at der igen må foretages lovindgreb for at kunne realisere beskatningen for de følgende skatteår, men det lægges også til grund, at det er uundgåeligt.

Dansk Ejendomsmæglerforening anser derved også endnu en indeksering af de udsendte vurderinger som den mindst ringe mulighed, idet den nuværende foreløbige beskatning og efterfølgende efterregulering er så uholdbar, usikker og forvaltningsmæssigt tidskrævende, at det må prioriteres at få dette bragt til ophør.

Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker hertil, at der er ganske mange andre opgaver for Skatteforvaltningen, der ligeledes må prioriteres endnu højere, fx at få fuldendt funktionaliteten for boligskattelånsopkrævningen, således at lånesystemet er i drift, og få klargjort statens overtagelse af de kommunale indefrysningsslån, så

antallet af låntyper kan reduceres til et for borgerne overskueligt antal, og så ejendomshandlende ikke er afhængige af de ganske vanskeligt tilgængelige oplysninger i kommunerne.

Dansk Ejendomsmæglerforening oplyser, at det i nærværende høringssvar derfor ikke prioriteres at anfægte forlængelse af indekseringsmodellen eller årsagen hertil. I stedet følger en række spørgsmål og bemærkninger til de afledte konsekvenser.

#### *Genoptagelse*

Dansk Ejendomsmæglerforening lægger til grund, at det med muligheden for at genoptage vurderinger i op til 8 år er sikret en mulighed for, at, om end ikke at klage, så at få sin sag behandlet, uagtet at man overtager en ejendom langt senere end det tidspunkt, hvor 2022- eller 2023-vurderingen har fundet sted.

Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at når man forsøger for forvaltningens skyld at undgå foreløbig beskatning og efterregulering, så risikerer man ved så lang en genoptagelsesperiode, at der for den samlede ejendomsmasse sker flere ejerskifter, og potentielt flere genoptagelsessager kan følge, hvor en køber vil række tilbage i tiden for at få rettet sine nuværende beskatningsgrundlag.

Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at det bør overvejes, om der vil være mulighed for at

Som det fremgår af lovforslaget, er baggrunden for forslaget ikke blot, at Skatteforvaltningen fortsat bruger mange ressourcer på efterreguleringer, men også at boligejerne fortsat vil kunne blive mødt med restskatter og udfordrende og komplekse forløb. Formålet med forslaget er således at skabe den størst mulige tryghed om ejendomsskatterne for borgere og virksomheder i de kommende år, så der tidligere opnås en normalsituation, hvor ejendomsvurderingerne kan udsendes, inden de skal bruges som beskatningsgrundlag.

Forslaget om at forlænge genoptagelsesfristen for de ejendomsvurderinger, der efter forslaget vil skulle indekseres på baggrund af skyldes, at disse vurderinger herved vil kunne være relevante for ejerne i yderligere 2 år.

Samtidigt foreslås det også, at boligejere vil få mulighed for at

reducere det potentielle antal af senere genoptagelser, hvis der i forbindelse med et ejerskifte for køberen indtræder en ny klagemulighed for 2022- hhv. 2023-vurderingen, hvor de aktuelle beskatningsgrundlag er baseret på en indekseret version af en sådan.

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at ved ejerskifter er handelsværdien i frisk erindring og dokumenteret, og således er grundlaget for en evt. klage til stede og vil forholdsvist hurtigt kunne be- eller afkræftes.

#### *Omvurdering*

Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at frem til det tidspunkt, hvor vurderingerne er i takt, bør det fremgå offentligt, hvorvidt en ejendom opfylder kriterierne for at blive omvurderet pr. en given termin, og således skal imødeses en omvurdering for en tidligere termin på et senere tidspunkt med efterregulering til følge.

Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at det med det nuværende

anmode om en almindelig 2026-vurdering med klageadgang, hvis den indekserede 2026-vurdering afviger med mere end 20 pct. fra ejendommens værdi i fri handel. Det betyder fx, at en boligejer, som har købt en ejendom i juni 2026, efter forslaget vil kunne anmode om en almindelig vurdering, hvis handelsprisen sandsynliggør, at den indekserede vurdering afviger med mere end 20 pct. fra den forventede handelspris.

Denne løsningsmodel er vurderet mere hensigtsmæssig end fx en genåbning af klageadgangen for 2022-/2023-vurderingerne som foreslået af Dansk Ejendomsmæglerforening. En sådan genåbning af klageadgang ville således bl.a. kunne have u hensigtsmæssige konsekvenser for tidligere ejere i det tilfælde, hvor en ny ejers klage over 2022-/2023-vurderingen medfører en forhøjelse af ejendomsvurderingen og dermed en forhøjelse af ejendomsskatterne for tidligere ejere.

Formålet med forslaget om forenkling af 2026/27-vurderingerne er at sørge for, at Skatteforvaltningen kan indhente efterslæbet fra tidligere skatteår, herunder også udsendelse af omvurderinger. Muligheden for en generel ordning om offentliggørelse af, hvorvidt en ejendom opfylder betingelserne for omvurdering, falder derfor udenfor rammerne for lovforslaget.

efterslæb som potentiel køber (eller aktuel ejer) kan være vanskeligt at vide, hvorvidt en ejendom afventer en omvurdering fra en tidligere termin, der reelt har betydning for den aktuelle beskatning, uden at dette er synligt.

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at denne problemstilling vil blive aktualiseret af, at der kan være sket ændringer i 2022 eller senere, som endnu ikke har ledt til omvurdering, og hvor der efter det foreslåede kan ske beskatning på en 2026-vurdering i 2027 og 2028, hvorefter en omvurdering pr. fx 2023 udløser ny beskatning.

Dansk Ejendomsmæglerforening er af den opfattelse, at det bedste ville være, at omvurderingerne blev eksekveret, men idet dette ikke skønnes muligt, ville den blotte viden om, at en omvurdering kan forventes, være en meget vigtig og nyttig oplysning.

#### *Rekvirering af 2026- eller 2027-vurdering*

Dansk Ejendomsmæglerforening kvitterer for idéen om, at man kan rekvirere en vurdering, hvor den indekserede vurdering ikke anses som retvisende.

Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at den foreslåede model må anses som en omgåelse af den manglende mulighed for at imødegå de af Danmarks Statistik fastlagte indeks, hvorfor det bør være muligt for alle ejendomsejere

Det bemærkes dog, at en sådan ordning vil indeholde den udfordring, at opfyldelsen af betingelserne for omvurdering beror på en konkret vurdering, og at vurderingen heraf som udgangspunkt har karakter af en forvaltningsafgørelse. Ordningen ville derfor kræve prioritering af ressourcer fra andre opgaver, herunder arbejdet med at indhente efterslæbet fra tidligere skatteår.

Der henvises til kommentaren til ABF om, hvorvidt ordningen alene foreslås at omfatte boligejere.

Som det fremgår af lovforslaget, vil det være et krav, at boligejeren

uagtet ejendomstype at anvende modellen, uanset om der er tale om ejendomsværdi eller grundværdi. Dette idet en sandsynliggørelse af en anden prisudvikling end indeks kan ske ved handelspriser for egen eller for referenceejendomme og udviklingen i disse, herunder for et nærmere afgrænset område end de kommuneafgrænsede indeks. Der kræves således blot en sandsynliggørelse, der skal være genstand for forvaltningens positive bedømmelse, før en reel vurdering foretages, og en sådan sandsynliggørelse er ikke nærmere defineret.

Dansk Ejendomsmæglerforening foreslår derved, at det bør være op til borgeren eller virksomheden selv, om man mener at kunne sandsynliggøre tilstrækkeligt til at anmode om en vurdering.

Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at ovenstående også vil afklare, hvordan man sandsynliggør en afvigelse i ejendomsværdi, hvor fx en landbrugsejendom, der baseret på en handelspris afviger fra en indekseret ejendomsværdi, hvor ejendomsværdien alene vil vedrøre ejerboligen og handelsprisen forventeligt vil inkludere hele ejendommen.

Dansk Ejendomsmæglerforening opfordrer til, at forvaltningen tilvejebringer en beregner, hvori der kan indtastes en handelspris,

sandsynliggør, at ejendomsværdien i den indekserede vurdering afviger med mere end 20 pct. fra ejendommens værdi i fri handel, hvilket fx vil kunne ske via henvisning til handelsprisen, som ejeren selv har betalt for ejendommen, eller handelsprisen for sammenlignelige ejendomme i området.

Muligheden for sandsynliggørelsen heraf er således ikke med forslaget begrænset til henvisning til handelspriser. Vurderingen heraf vil bero på Skatteforvaltningens konkrete vurdering. I grundlaget for denne vurdering vil fx også en ejendomsmæglervurdering kunne indgå.

Det er i lovforslaget præciseret, at Skatteforvaltningens vurdering af, hvorvidt afvigelsen i ejendomsværdien er tilstrækkeligt sandsynliggjort, vil have karakter af en forvaltningsafgørelse, der vil kunne påklages efter de almindelige regler i skatteforvaltningsloven.

De indeks, der vil blive indekseret med, offentliggøres på Vurderingsportalen, hvor også boligejernes vurderinger offentliggøres sammen med en vejledning om, hvordan indekseringen foretages. Borgere,

en estimeret pris eller tilsvarende samt en dato for denne pris, hvorefter der automatisk fremkommer en indekseret værdi pr. 1. januar 2026 hhv. 2027, og således kan vejlede borgere til, hvorvidt det vil være meningsfuldt at anmode om en reel vurdering.

Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at dette forventeligt vil imødekomme mange, der alternativt vil kontakte forvaltningen for at udforske deres muligheder.

Dansk Ejendomsmæglerforening opfordrer til, at det bør nærmere beskrives i forslagetets bemærkninger, hvordan forvaltningen bør bedømme, hvornår en sandsynliggørelse er tilstrækkelig. Dansk Ejendomsmæglerforening oplyser, at der hertil kan nævnes, at såfremt sandsynliggørelsen baseres på indeksering af en handelspris dokumenteret i fri handel fx ved skødeudskrift, en udbudspris i aktuelt salgsmateriale, en skriftlig værdiansættelse fra en ejendomsmægler eller tilsvarende, må dette anses som tilstrækkelig sandsynliggjort.

Dansk Ejendomsmæglerforening mener det ligeledes bør præciseres, hvilke frister for partshøring og vurdering, der efterfølgende kan forventes. Hertil skal det nævnes, at der bør sikres fast-track for ejendomme til salg eller under køb, således disse ikke hindres unødigt af en usikkerhed.

der har spørgsmål hertil, kan kontakte Vurderingsstyrelsen, der som led i den almindelige vejledningspligt vil skulle vejlede borgere herom og om muligheden for at anmode om en almindelig 2026-vurdering.

Der henvises til kommentaren ovenfor herom.

*Dansk Erhverv*

Dansk Erhverv har tilkendegivet ikke at have bemærkninger til lovforslaget.

*Dansk Industri*

*Ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme*  
Dansk Industri har tilkendegivet ikke at have bemærkninger til forslaget om en ny ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme.

*Forenkling af ejendomsvurderingerne for 2026/27*

Dansk Industri finder det beklageligt, at der endnu ikke er vished om, hvor meget ejendomsejere skal betale i dækningsafgift.

Dansk Industri anfører, at det særligt er uheldigt, at ejere af udlejningsejendomme ikke kan få beregnet en korrekt og endelig dækningsafgift, således at lejesatser kan skatte- og afgiftsreguleres på et retvisende grundlag.

Dansk Industri anfører, at der fortsat er behov for, at der fra politisk side sættes loft over, hvor stor den maksimale efteropkrævning af dækningsafgift kan være (for den periode, hvor betalingerne har været baseret på foreløbige vurderinger) sat i forhold til, hvor stor betalingen var det seneste år, hvor opkrævningen skete på baggrund af gamle vurderinger (dvs. 2021).

Formålet med lovforslagets del om forenkling af ejendomsvurderingerne for 2026 og 2027 er at skabe den størst mulige tryghed om ejendomsskatterne for borgere og virksomheder i de kommende år, så der tidligere opnås en normalsituation, hvor ejendomsvurderingerne kan udsendes, inden de skal bruges som beskatningsgrundlag. Forslag om at ændre på reglerne for efterregulering af dækningsafgiften falder derfor udenfor rammerne af lovforslaget.

Dansk Skovforening bemærker, at lovforslaget grundlæggende imødekommer de ønsker, Dansk Skovforening har haft til beskatning af naturejendomme, herunder at ejendomsskatterne ikke står i vejen for at omlægge produktionsjord til natur.

Dansk Skovforening har dog en række forslag, som Dansk Skovforening mener, at Skatteministeriet med fordel kunne imødekomme for at sikre, at lovforslaget skaber den tryghed, som det har til formål at give.

*Bindende svar*

Dansk Skovforening bemærker, at lovforslagets § 1, nr. 18, giver mulighed for at anmode om bindende svar fra Skatteforvaltningen.

Dansk Skovforening ser positivt på denne mulighed, men forstår det således, at det konkret vil være Vurderingsstyrelsen, der udarbejder det bindende svar. Dansk Skovforening vil her gerne opfordre til, at det bindende svar udarbejdes af Skatterådet.

Det antages, at der tænkes på reglen i den almindelige ordning for bindende svar, jf. skatteforvaltningslovens kapitel 8, hvorefter anmodninger om bindende svar forelægges for Skatterådet til afgørelse, hvis sagen er principiel, jf. skatteforvaltningslovens § 21, stk. 4.

Som det fremgår af lovforslaget, er den foreslåede ordning om bindende svar, hvorefter ejendoms-ejere under visse betingelser vil kunne få et bindende svar om den kategoriseringsmæssige betydning af en ændring af ejendommen, en undtagelse til de almindelige regler i skatteforvaltningslovens kapitel 8. Den foreslåede ordning vil således omhandle den kategoriseringsmæssige – og ikke den skattemæssige – virkning af en disposition.

#### *Ny overgangsordning*

Dansk Skovforening bemærker, at lovforslagets § 1, nr. 25, giver mulighed for at anvende en overgangsordning, hvor de ejere, der ønsker at fastholde deres nuværende ejendomskategori, kan gøre dette, indtil ejendommen skifter ejer. Dansk Skovforening bemærker endvidere, at, jf. den foreslåede § 83 c, stk. 3, bortfalder denne mulighed i tilfælde af ejerskifte med undtagelse af en række oplyste tilfælde (jf. stk. 3 og stk. 4). Dansk Skovforening finder det formålstjenligt, at generationsskifte ligeledes bliver en undtagelse fra reglen,

Det har ved udformningen af den foreslåede ordning generelt været nødvendigt at sikre en rimelig balance mellem, at ejendomsejere i landzone skal have tryghed om deres ejendomsskatter, over for hensynet til, at de administrative ressourcer prioriteres til at udarbejde ejendomsvurderinger. Det er i den forbindelse vurderingen, at denne tryghed kan opnås med den foreslåede udformning af ordningen.

Hertil kommer, at vurderingen af en dispositions kategoriseringsmæssige virkning beror på en række konkrete forhold, der gør, at sagen typisk ikke vil være af principiel karakter. Det bemærkes i øvrigt, at de bindende svar efter den foreslåede ordning vil kunne påklages på lige fod med bindende svar efter skatteforvaltningslovens kapitel 8.

Det blev med boligskatteforliget besluttet at sikre eksisterende ejere mod bortfald af fx skatterabatter og lignende i tilfælde af ægtefællers død, hvorfor overdragelse mellem ægtefæller, herunder ejerskifte på ejendomsskatteområdet, ikke betragtes som skatteudløsende overdragelser som et generelt princip. Hensynet med indførelsen af dette princip i overgangsordningen efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3, og efter den nye foreslåede overgangsordning er således at beskytte eksisterende ejere, hvorfor det fastholdes, at

på linje med fx overdragelse mellem ægtefæller.

Dansk Skovforening bemærker, at det fremgår af bemærkningerne til den foreslåede § 83 c, at delsalg også forstås som ejerskifte. Dansk Skovforening vil her opfordre til, at delsalg kun forstås som ejerskifte i det tilfælde, hvor delsalget kræver en omvurdering af ejendommen.

generationsskifte ikke kan undtages på linje hermed.

Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om, at lovforslaget er tilpasset, så overgangsordningen ikke længere foreslås at bortfalde i tilfælde af, at ejeren frasælger en del af ejendommens areal.

#### *Danske Advokater*

##### *Overordnede bemærkninger*

Danske Advokater er overordnet positive over for ændringerne, men påpeger den fortsatte kompleksitet i ejendomsvurderingssystemet, som følge af mange delvise reformer og overgangsregler. Danske Advokater bemærker, at denne kompleksitet svækker lov kvaliteten, retssikkerheden og tilliden til systemet samt hæmmer ejendoms transaktioner.

Danske Advokater efterlyser desuden klarere kriterier for, hvornår en ejendom kan anses som natur ejendom, samt en mere gennemarbejdet og konsekvent overgangsordning, der bør gælde ved enhver omkategorisering. Danske Advokater fremhæver endelig behovet for bedre mulighed for klage over urimelige værdiansættelser og for præcisering af reglerne om fritagelse for stigning i grundskyld.

##### *Generelle bemærkninger*

Danske Advokater bemærker, at de overordnet er positive i forhold

til de foreslåede justeringer/ændringer, men fremhæver den unødige kompleksitet, som alle de forskellige løbende indgreb har medført i lovgivningen om ejendomsvurdering og ejendomsskat. Danske Advokater bemærker hertil, at de nuværende regelsæt – inklusive de foreslåede justeringer/ændringer – således er blevet en jungle af generelle regler og specifikke justeringer/ændringer/overgangsregler, som i høj grad er foranlediget af et unødigt tidspres, som har svækket lov kvaliteten.

Danske Advokater nævner, at et eksempel er indførelsen af de forskellige regler om foreløbige vurderinger og foreløbige beskatningsgrundlag, som har medført, at de opkrævede ejendomsskatter for perioden 2021 og frem (ejerboliger) og 2022 og frem (erhvervs-ejendomme mv.) er blevet opkrævet på et foreløbigt grundlag. Danske Advokater bemærker endvidere, at dette både har gjort lovgivningen på området særdeles kompliceret og har svækket tilliden til hele systemet, ligesom det utvivlsomt har hæmmet transaktionsaktiviteten på grund af usikkerheden om den fremtidige beskatning/efterregulering mv.

#### *Indførelse af naturejendomme som en ny ejendomskategori*

Danske Advokater bemærker, at det adskillige steder i lovforslaget i høring står, at den nye ejendomskategori skal understøtte, at ejendomssejere, der ønsker at bevare

Formålet med indførelsen af de foreløbige vurderinger og foreløbige beskatningsgrundlag – frem for de historiske vurderinger – har været at sikre et foreløbigt beregningsgrundlag, der lå så tæt på det endelige grundlag som muligt, og dermed at imødegå, at bl.a. bolig-ejerne som følge af omlægningen af boligskattesystemet ville kunne få store restskatter, når de almindelige 2022-vurderinger blev udsendt. Se hertil lovforslag nr. L 114 af 26. april 2023, de almindelige bemærkninger, pkt. 3.4.1.1 og 3.4.2.

eller omlægge produktionsjord til fx natur, ikke oplever en voldsom stigning i ejendomsskatterne herved.

Danske Advokater bemærker hertil, at det videre fremgår, at modellen indebærer, at ejendomme beliggende i landzone som udgangspunkt skal henføres til en ny samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme, medmindre der er et tungere vejende bolig- og/eller erhvervsmoment på ejendommen.

Danske Advokater bemærker desuden, at det af afsnittet om lovforslagets baggrund (side 16-17) fremgår, at udvidelsen af kategorien fra landbrugs- og skovejendomme til også at omfatte naturejendomme vil medføre, at kategorien forventes at blive udvidet med ca. 13.000 flere ejendomme i landzone. Danske Advokater bemærker hertil, at denne udvidelse sker ved manuelt at gennemgå ca. 50.000 ejendomme beliggende i landzone, som med den gældende lovgivning ikke er kategoriseret som landbrugs- eller skovejendom, jf. side 36 i lovforslaget i høring.

*Selve defineringen af naturejendomme og virkningstidspunkt:*

Danske Advokater bemærker, at henset til den potentielt meget store konsekvens af en eventuel kategorisering som naturejendom, savner Danske Advokater i lovarbejderne en mere udførlig beskrivelse af, hvornår der i givet fald foreligger en naturejendom.

Der henvises til kommentarerne til Advokatrådet om forståelsen af naturejendomme og -arealer, herunder om, at Skatteforvaltningen vil udsende et styresignal, der er udarbejdet i samarbejde med følgegruppen om den fremadrettede beskatning af naturejendomme, og

Danske Advokater bemærker i den forbindelse, at et grundlæggende kriterie om, at man skal se på ejendommens samlede karakter og anvendelse sammenholdt med mere eller mindre upræcise momenter/indikatorer på det ene eller andet, ikke er tilstrækkeligt, og at det vil efterlade en masse ejendoms-ejere med uvished om deres fremtidige retsstilling.

Danske Advokater bemærker endvidere, at Skatteministeriet samtidigt med høringen over nærværende lovforslag har udsendt et nyt styresignal i høring, som indeholder en nærmere beskrivelse af den afvejning af de forskellige momenter, som Skatteministeriet har tænkt at anvende ved kategoriseringen. Danske Advokater vil fremsende separate bemærkninger hertil, men det er grundlæggende Danske Advokaters opfattelse, at de momenter, som Folketinget mener skal indgå i afvejningen af, om en ejendom skal kategoriseres som en ejerbolig, landbrugs-, skov- og naturejendom eller som en erhvervejendom mv., bør fremgå direkte af lovforarbejderne.

Danske Advokater bemærker, at blandt de sparsomme elementer i lovforslaget i høring står på side

hvori de momenter, der vil indgå i afvejningen af Skatteforvaltningens juridiske kategorisering af ejendomme, vil blive uddybet og eksemplificeret.

Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om, at det i lovgivningen er fastsat, at beslutningen om en ejendoms kategori træffes ud fra en bedømmelse af ejendommens samlede karakter, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 2, 1. pkt., og at Skatteforvaltningen ved afvejning af ejendoms-kategorien skal se på ejendommens samlede karakter og anvendelse.

Der henvises herudover til kommentaren til Advokatrådet om, at det på baggrund af erfaring med den tidligere fremrykkede kategorisering tilbage i 2023 er vurderet mest hensigtsmæssigt at fastlægge de uddybende momenter og eksempler, der indgår i afvejningen af Skatteforvaltningens juridiske kategorisering af ejendomme, i et styresignal, der udarbejdes i samarbejde med følgegruppen for den fremadrettede beskatning af natur-ejendomme.

Kategoriseringen vil bero på en konkret vurdering af ejendommens anvendelse og karakter.

37, 4. afsnit, at der for ejendomme i landzone ikke længere vil skulle skelnes mellem intensiv og ekstensiv landbrugsproduktion, skovdrift og natur. Danske Advokater bemærker endvidere, at sammenholdt med styresignalet SKM2023.149.VURDST om fastlæggelse af praksis vedrørende juridisk kategorisering burde det medføre, at ejendomme med naturarealer på mere end 10 hektar overstiger grænseværdierne for arealanvendelse, så disse ejendomme vil skulle kategoriseres som landbrugs-, skov- og naturejendomme. Danske Advokater skal bede Skatteministeriet bekræfte, at dette er tilfældet.

#### *Mulighed for bindende svar*

Danske Advokater hæfter sig i øvrigt ved eksemplet på side 57 i lovforslag i høring, som angår den nye mulighed, der foreslås indført for at anmode om et bindende svar vedrørende den kategoriseringsmæssige virkning af en påtænkt disposition. Danske Advokater bemærker, at her gives et eksempel med en ejer af en landbrugs-, skov- og naturejendom, som påtænker at frasælge 9 ha jord ud af et samlet areal på 17 ha til et biodiversitetsprojekt. Danske Advokater bemærker hertil, at eksemplet kunne give indtryk af, at det har betydning for den tilbageværende ejendoms kategorisering, hvis arealet er afstået til et biodiversitetsprojekt sammenlignet med, hvis det eksempelvis er en afståelse til et boligudviklingsprojekt. Danske Advokater skal bede

Som nævnt i kommentaren ovenfor udarbejder Skatteforvaltningen i samarbejde med følgegruppen for den fremadrettede beskatning af naturejendomme et styresignal vedr. fastlæggelse af praksis for den juridisk kategorisering. Af afsnit 4.2.1 i høringsversionen af styresignalet fremgår der en række eksempler, der beskriver forholdet mellem grundareal og ejendommens anvendelse til boligformål.

Det bemærkes hertil, at de tidligere fastsatte grænseværdier afskaffes, idet der ikke længere vil blive skelnet mellem arealanvendelser til landbrug, skovbrug og natur.

Det er korrekt forstået.

Skatteministeriet bekræfte, at det er uden betydning for den afstående ejendoms kategorisering, til hvilke formål afståelsen er sket.

Danske Advokater nævner, at den nye naturejendomskategori etableres ved vurderingen pr. 1. januar 2027. Danske Advokater savner en begrundelse for, hvorfor denne nye kategori ikke indføres med virkning tilbage i tid. Danske Advokater bemærker, at som det er Skatteministeriet bekendt, er der en del ejendomsejere med ejendomme i landzone, som har fået omkategoriseret deres ejendom fra landbrug til fx ejerbolig i forbindelse med lov nr. 369 af 2. april 2023. Det er Danske Advokaters forståelse, at der er ca. 13.000 af disse, som – hvis naturkategorien havde eksisteret tidligere – var havnet i den nye naturkategori og dermed havde undgået de potentielt voldsomme konsekvenser af omkategoriseringen.

Danske Advokater bemærker, at ved at lade den nye naturejendomskategori få virkning fra vurderingen 1. marts 2021, opnås at de udsatte ejendomsejere (altså de ejendomsejere, som har fået omkategoriseret deres ejendomme i landzone til ejerbolig og ikke har fået valgt overgangsordningen), kan bibeholde den hidtidige vurderingsmetode og beskatningspromille. Danske Advokater bemærker, at de administrative konsekvenser hermed forekommer overkommelige, idet disse ejere fortsat

Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om, at det ikke vil være muligt at implementere den nye kategori med virkning før den 1. januar 2027.

Det følger bl.a. af forarbejderne til ejendomsvurderingsloven, at der kan være både fordele og ulemper ved kategorisering som ejerbolig eller landbrugs- og skovejendomme, der med forslaget vil omfattes af den nye samlede ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme.

En kategorisering som ejerbolig betyder, at grunden vurderes efter en markedsnorm, og at den beskattes med den almindelige grundskyldspromille. En beboelsejendom kan under visse betingelser sælges uden ejendomsavancebeskatning efter den såkaldte parcelhusregel i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, mens landbrugsejendomme og skovejendomme under visse betingelser er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, hvorefter det kun er den del af fortjenesten, der vedrører stuehus, samt tilhørende grund og have, der er fritaget for avancebeskatning. Der er således både fordele og ulemper ved begge former for kategorisering, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 53 som fremsat, side 29.

ikke har modtaget deres endelige vurderinger pr. 1. marts 2021.

*Indførelsen af overgangsordningen:*

Danske Advokater bemærker, at samtidig med indførelsen af den nye kategori (eller rettelig udvidelse af de eksisterende kategorier, landbrugs- og skovejendomme) foreslås en ny overgangsordning, så ejendomsejere, der ønsker at fastholde deres nuværende kategorisering som ejerbolig, vil kunne vælge dette, hvis Skatteforvaltningen mener, at ejendommen skal henføres til den nye samlede kategori (landbrugs- skov- og natur-ejendomme). Danske Advokater bemærker endvidere, at som det også var tilfældet med overgangsordningen i lov nr. 369 af 2. april 2023, vil overgangsordningen bortfalde ved salg, herunder også ved et såkaldt delsalg, jf. side 76 i lovforslag i høring.

Danske Advokater bemærker, at det er Danske Advokaters opfattelse, at hvis der hermed menes, at

Det bemærkes hertil, at der i forbindelse med den tidligere fremrykkede kategorisering i 2023 var flere ejendomsejere, der ønskede at beholde deres tidligere ejendomskategori som ejerbolig. Det må således forventes også at være tilfældet med nærværende forslag, hvorfor det er vurderet, at lovforslaget ikke bør indføres med tilbagevirkende kraft. Ejendoms-ejere, der ønsker at beholde deres tidligere kategorisering som ejerbolig, vil med lovforslaget få mulighed for dette via en overgangsordning.

Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om, at lovforslaget er tilpasset, så overgangsordningen ikke længere foreslås at bortfalde i tilfælde af, at ejeren frasælger en del af ejendommens areal.

valget om at benytte overgangsordningen automatisk bortfalder ved ethvert frasalg af et areal, er bestemmelsen særdeles vidtgående, og den vil helt sikkert betyde, at konsekvenserne ved bortfald af overgangsordning vil indgå i overvejelserne om et delsalg. Dette vil efter Danske Advokaters opfattelse være uhensigtsmæssigt.

Danske Advokater bemærker herudover, at overgangsordningen også vil bortfalde, hvis ejendommen som led i en vurdering eller en omvurdering henføres til den i overgangsordningen valgte ejendomskategori.

Danske Advokater nævner, at som en generel undtagelse til reglerne om bortfald af overgangsordningen foreslås indført 4 særlige situationer, hvor overgangsordningen altså alligevel ikke skal bortfalde, jf. den foreslåede bestemmelse i § 83 c, stk. 4, i ejendomsvurderingsloven. Danske Advokater bemærker, at især situation 1 om ændringer på ejendommen, som ikke er sket på ejerens foranledning og som ejeren ikke har haft indflydelse på, forekommer meget vag, og eksemplerne på side 78 i lovforslaget i høring om, at det eksempelvis kunne være ekspropriation,

Lovforslaget er tilpasset, så valget efter overgangsordningen ikke længere foreslås at bortfalde, hvis ejendommen som led i en vurdering eller en omvurdering henføres til den i overgangsordningen valgte ejendomskategori. Et tilvalg af den foreslåede overgangsordning i ejendomsvurderingslovens § 83 d vil dog have den konsekvens, at et tidligere tilvalg af overgangsordningen i ejendomsvurderingslovens § 83 ikke længere er relevant og derfor bortfalder.

Der henvises til kommentaren til Advokatrådet herom.

For så vidt angår, om vedtagelsen af en lokalplan vil føre til bortfald af overgangsordningen, vil dette afhænge af den konkrete situation, herunder om lokalplanen er blevet til på ejerens eget initiativ. Bortfald af overgangsordningen vil fremgå af den deklaration, som ejer vil modtage i forbindelse med vurderingen. Ejer vil i den forbindelse kunne påberåbe sig, at ændringen ikke er sket på ejers eget initiativ.

bortskylning af arealer og andre katastrofer såsom brand, storm- eller stormflodsskade, forekommer indlysende korrekte.

Danske Advokater bemærker her til, at det dog er et problem, at man ikke forsøger at definere tvivlstilfældene, herunder de momenter som skal bruges i afvejningen, men i stedet forholder sig til det indlysende korrekte. Danske Advokater spørger, hvad fx svaret er, hvis der vedtages en ny lokalplan for det område, hvor ejendommen er beliggende. Danske Advokater spørger endvidere, om dette vil være en situation omfattet af en af bestemmelserne i den nye foreslåede § 83 c, stk. 4, og om det i givet fald vil forudsætte, at ejeren aktivt har forsøgt at forhindre den nye lokalplan.

Danske Advokater mener, at et andet relevant spørgsmål er, om en afståelse på ekspropriationslignende vilkår opfylder betingelserne.

Danske Advokater bemærker, at et væsentligt moment vedrørende overgangsordningen er, at den øjensynligt alene finder anvendelse, hvis ejendommen ved vurderingen pr. 1. januar 2027 skifter kategori. Danske Advokater bemærker endvidere, at som det står skrevet flere steder, er overgangsordningen etableret på grund af de potentielle voldsomme konsekvenser, som det vil kunne have, hvis en ejendom skifter kategori fra fx

Herudover vil et bortfald af overgangsordningen kunne påklages.

En afståelse på ekspropriationslignende vilkår vil ikke føre til bortfald af den foreslåede overgangsordning.

Udgangspunktet i boligskatteforliget var at sikre tryghed for eksisterende ejendommejerere, som dermed ikke skulle opleve at stige i skat som følge af overgangen fra gamle til nye regler. Dette er også formålet med overgangsordningen. Formålet har derimod aldrig været at sikre ejendommejerere imod alle fremtidige skattemæssige ændringer som følge af ændringer af deres ejendom.

en landbrugsejendom til en ejerbolig. Danske Advokaters bemærker, at det derfor ikke giver mening, hvis det alene er ved en omkategorisering ved vurderingen 1. januar 2027, hvor det er muligt at tilvælge overgangsordningen.

Danske Advokater bemærker hertil, at de potentielt alvorlige konsekvenser ved omkategorisering således ikke er mindre alvorlige, hvis omkategoriseringen sker op til vurderingen fx 1. januar 2029.

Danske Advokater skal derfor henstille til, at nærværende overgangsordning (men også den overgangsordning, som er etableret ved lov nr. nr. 369 af 2. april 2023) gælder ved enhver omkategorisering mellem landbrugs-, skov- og naturejendomme og ejerboliger, ligesom Danske Advokater principielt også mener, at overgangsregler bør omfatte skifte til erhvervs-ejendoms-kategorien.

*Mulighed for anmodning om bindende svar:*

Danske Advokater bemærker, at der foreslås indført en mulighed for i visse situationer at anmode om bindende svar. Danske Advokater bemærker hertil, at det imidlertid rejser spørgsmålet, om bestemmelsen også giver ejendoms-ejeren mulighed for at opnå et reelt og samlet økonomisk overblik over konsekvenserne af kategoriseringen. Danske Advokater bemærker i forlængelse heraf, at hvis dette er tilfældet, vil ordningen være et væsentligt og positivt

Den foreslåede overgangsordning vil alene finde anvendelse for ejerne af ejerboliger, der med nærværende lovforslag vil blive henført til den foreslåede ejendoms-kategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme pr. vurderingstermin den 1. januar 2027.

Ligesom med overgangsordningen efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3, vil den foreslåede overgangsordning som udgangspunkt ikke bortfalde, medmindre der foretages væsentlige ændringer af ejendommen på ejernes eget initiativ, eller der foretages et ejerskifte. Dette gælder således også ved senere vurderingsterminer, såfremt ejendoms-ejeren eller -ejerne har valgt den foreslåede ordning.

Der henvises til kommentaren til Dansk Ejendomsmæglerforening om, at Vurderingsstyrelsen forventer, at det vil være muligt at behandle anmodninger om bindende svar efter den foreslåede ordning inden for den samme frist, der i øvrigt gælder for bindende svar for Skatteforvaltningen, hvilket almindeligvis er 3-6 måneder.

bidrag til retssikkerheden – forudsat naturligvis, at Skatteforvaltningen har kapacitet til at behandle anmodninger om bindende svar inden for en tidsramme, der gør svarene praktisk anvendelige.

Danske Advokater bemærker, at det af lovforslaget (LF § 1, nr. 24) fremgår, at fristen for valg af kategori alene er fastsat indirekte. Danske Advokater bemærker endvidere, at efter den foreslåede bestemmelse skal valget træffes senest ved udløbet af klagefristen for afgørelsen om kategoriseringen pr. 1. januar 2027, jf. § 83 d. Af § 83 d følger, at denne frist er 6 uger.

Danske Advokater finder, at en frist på 6 uger er meget kort, hvis ejendomsejeren ikke forudgående har haft mulighed for at få klarhed over de økonomiske konsekvenser af den pågældende kategorisering. Danske Advokater skal opfordre til, at det præciseres, om det bindende svar efter § 33 a kan omfatte et samlet økonomisk overblik over konsekvenserne af kategoriseringen, og hvordan det sikres, at ejendomsejerne i praksis kan nå at indhente og anvende et sådant bindende svar inden udløbet af den korte frist for valg af kategori.

Danske Advokater bemærker, at der på side 57-58 i lovforslag i høring er anført et eksempel, hvor det nævnes, at der vil kunne anmodes om bindende svar vedrørende ejendommens fremtidige kategorisering, hvis den påtænkte

Lovforslaget er tilrettet, så det fremgår, at klage over afgørelsen vedr. kategorisering efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 83 c, stk. 1, skal være modtaget i skatteankeforvaltningen senest 3 måneder efter modtagelsen af afgørelsen. Denne frist svarer til den almindelige klagefrist på 3 måneder, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3.

Forslaget om muligheden for bindende svar vil være afgrænset til den foretagne eller påtænkte virkning for kategoriseringen efter ejendomsvurderingslovens § 3. Det er ikke teknisk muligt for Vurderingsstyrelsen at give bindende svar på hypotetiske skatteberegninger, hvorfor der ikke vil blive givet bindende svar om en ejendoms værdimæssige forhold, herunder ejendomsværdi og grundværdi, på baggrund af den foretagne eller påtænkte ændring.

Det er korrekt forstået, at der med den ”kategoriseringsmæssige virkning” af ændringen af ejendommen menes, hvilken betydning ændringen vil have for ejendommens kategorisering – og dermed ikke, hvilken skattemæssig betydning

disposition foretages. Danske Advokater bemærker endvidere, at der øverst på side 58 i lovforslag i høring står så, at der ikke vil kunne gives bindende svar på de værdimæssige forhold, herunder ejendomsværdi og grundværdi, på baggrund af den foretagende eller påtænkte ændring.

Danske Advokater forstår ovenstående således, at der alene kan spørges til kategoriseringen ved (i) en allerede foretaget disposition eller (ii) en påtænkt disposition, men at der altså ikke kan spørges til den konkrete virkning/betydning heraf. Det er Danske Advokaters opfattelse, at hvis det er tilfældet, at det er misvisende, når det i lovtæksten henvises til "den kategoriseringsmæssige virkning", idet det netop ikke er virkningen, men alene kategoriseringen, som der kan spørges til.

Danske Advokater bemærker, at det dernæst i 4. afsnit på side 58 fremgår, at der ikke skal spørges til eventuelt bortfald af overgangsordningen. Danske Advokater skal derfor bede Skatteministeriet bekræfte, at det omvendt gælder, at man kan spørge til, om overgangsordningen kan finde anvendelse, idet bestemmelsen foreslås af skulle gælde med virkning fra og med vurderingsterminen den 1. januar 2027.

denne kategorisering vil have. Lovforslaget er justeret, så dette tydeliggøres.

Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om hensynene bag den foreslåede ordning om bindende svar og om, at lovforslaget er justeret mhp. at tydeliggøre, i hvilke tilfælde der kan anmodes om bindende svar efter den foreslåede ordning.

Herudover bemærkes, at den foreslåede overgangsordning vil finde anvendelse i tilfælde, hvor en ejendom ved vurderingsterminen den 1. januar 2027 skifter kategori fra ejerbolig til den nye kategori om landbrugs-, skov- og naturejendomme. Som det fremgår af lovforslaget, foreslås afgørelserne om

Danske Advokater bemærker desuden, at der dernæst heller ikke vil kunne anmodes om bindende svar angående en uændret ejendoms kategorisering. Umiddelbart forekommer dette logisk, men det forudsætter altså også, at en ejendom ikke – med uændrede forhold – vil kunne skifte kategori. Danske Advokater skal derfor bede Skatteministeriet bekræfte, at en ejendom, som er uændret (faktisk såvel som retligt) ikke kan skifte kategori.

Danske Advokater bemærker endvidere, at det herudover ikke er nærmere angivet, hvornår en ejendom skal anses for uændret. I betingelserne for at kunne anmode om bindende svar, er betingelse nr. 3 dog, at den foretagne eller påtænkte ændring er en omvurderingsgrund efter § 6, stk. 1, nr. 2-7, og 12, jf. den foreslåede § 33 a, stk. 1, nr. 3.

en sådan omkategorisering fremrykket, jf. den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 83 d. Når ejeren modtager afgørelsen herom, vil det ligge klart, om ejendommen er skiftet kategori fra ejerbolig til den nye kategori om landbrugs-, skov- og natur-ejendomme – og dermed også, om ejeren vil være omfattet af den foreslåede overgangsordning. Af den grund vil ejeren ikke isoleret set kunne anmode om bindende svar om, hvorvidt overgangsordningen finder anvendelse.

Efter den foreslåede bestemmelse vil en ejendomsejer kunne anmode Vurderingsstyrelsen om bindende svar vedrørende en påtænkt ændring af ejendomsejers ejendom. Det er således ikke et krav, at ændringen er foretaget.

En ejendom, der er faktisk og retligt er uændret, vil ikke skifte kategori, hvorfor der ikke i sådanne tilfælde vil være grundlag for at afgive et bindende svar efter den foreslåede ordning. En ejendom vil som udgangspunkt ikke kunne skifte kategori, medmindre en af betingelserne for omvurdering er opfyldt.

Danske Advokater bemærker her til, at henset til at omvurderingsgrunden i § 6, stk. 1, nr. 6, (anvendelsesændring) og nr. 7, (ændrede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder) alene finder anvendelse, hvis det har væsentlig betydning for vurderingen (nr. 6) eller ejendomsværdi/grundværdi er ændret (nr. 7) – altså forhold, som forudsætter stillingtagen til de konkrete værdier i vurderingen – altså forhold, som man netop ikke kan få svar på i det bindende svar, vil der opstå en indre inkonsistens i bestemmelsen, som Skatteministeriet opfordres til at forholde sig til.

*Justering af metoden til værdiansættelse af grunde til kolonihaver*

Danske Advokater bemærker, at hvis ejendommen er omfattet af § 2, i lov om kolonihaver, er vurderingsmetoden anført i ejendomsvurderingslovens § 34 b, stk. 4, hvoraf det fremgår, at grundværdien for disse ejendomme skal ansættes efter samme metode som for ejendomme til helårsbeboelse.

Danske Advokater bemærker her til, at dette er i medierne blevet udlagt således, at der ikke for grunde til kolonihaver skal tages hensyn til de særlige restriktioner, som gælder for disse ejendomme. Dette er dog ikke Danske Advokaters opfattelse, idet alle ejendomme (også ejendomme der skal vurderes som ejendomme til helårsbeboelse) skal vurderes ud fra de restriktioner, som gælder for de pågældende

Der henvises til svaret til Advokatrådet vedr. Vurderingsstyrelsens behandling af bindende svar i forhold til omvurderingsbetingelserne.

Det bemærkes, at Vurderingsstyrelsen indledningsvis vil foretage en vurdering af betingelserne for anmodning om bindende svar efter den foreslåede bestemmelse, men ikke foretage en dybdegående beregning eller hypotetiske beregning af ejendommens værdimæssige forhold, herunder ejendomsværdi og grundværdi, på baggrund af den foretagne eller påtænkte ændring.

Efter gældende ret ansættes grundværdien efter § 34 b, stk. 4, efter samme metode som for ejendomme til helårsbeboelse – dvs. som parcel- og rækkehuse. Grundværdien anvendes til opkrævning af grundskyld, der som udgangspunkt ikke påvirkes af en eventuel rådighedsindskrænkning af boligen, som tilfældet er for ejendomsværdiskatten, fx hvis en ejerbolig udlejes.

ejendomme. Danske Advokater bemærker hertil, at hvis dette omfatter en restriktion om alene at måtte bebo ejendommen i halvdel af året, skal ejendomme vurderes med denne restriktion.

Danske Advokaters principielle opfattelse er derfor, at lovindgrebet de facto er unødvendigt. Danske Advokater påskønner desuagtet alligevel en regulering, som kan medvirke til at skabe tryghed omkring vurderingen af grunde i kolonihaveområder.

Danske Advokater bemærker, at i lovforslaget i høring foreslås det, at metoden til værdiansættelse ændres, så grundværdien ansættes ud fra 2/5 af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse.

Danske Advokater bemærker hertil, at på side 66, 2. afsnit i lovforslaget i høring fremgår den værdi, som man ønsker at ramme – nemlig den endelige slutbrugers værdiansættelse af grunden fordi der ikke foreligger empiri til at understøtte denne markedsværdi (handelsværdinorm), er ovenstående udtryk for en indirekte metode til at forsøge at fremfinde denne værdi.

Det er efter Danske Advokaters opfattelse mere korrekt, hvis man i lovtæksten beskriver den norm, som man ønsker, at grundene skal

Den underliggende vurderingsmetode for kolonihavegrunde ændres ikke med nærværende lovforslag. Det vil fortsat være alternativomkostningsmodellen, som vil blive anvendt. Ændringen består alene i, at værdien fremkommet ved denne vurderingsmetode nedsættes til 40 pct.

ansættes til. Danske Advokater bemærker, at i dette tilfælde – som man også direkte nævner i lovforslaget - den endelige slutbrugers værdiansættelse af grunden. Danske Advokater bemærker endvidere, at i lovforarbejderne – men altså ikke i selve lovteksten – kan man så definere den metode, som vurderingsmyndighederne anvender til at opnå en retvisende vurdering.

Danske Advokater bemærker hertil, at ved at gøre det på denne måde opnår man, at ejendomsejeren kan anfægte værdiansættelsen, hvis den viser sig at være mere end 20 pct. forkert. Danske Advokater mener, at med den nuværende formulering risikerer man, at ejendomsejeren ikke vil kunne anfægte værdiansættelser, som er 30, 50, 100 eller 200 pct. forkerte. Danske Advokaters opfattelse vil være, at det findes katastrofalt for retssikkerheden, hvis ikke en ejendoms-ejer vil kunne anfægte, at grundværdiansættelsen fx er 200 pct. forkert i forhold til slutbrugers værdiansættelse af grunden.

Danske Advokater bemærker, at i forhold til bagatelsager (altså som er inden for den skønsusikkerhed, som der altid kan være ved værdiansættelser) er dette allerede håndteret, idet ejendomsejeren allerede med de nuværende reguleringer skal påvise, at værdierne er minimum 20% forkerte.

Med lovforslaget udmøntes det i forligskredsen på ejendomsområdet aftalte om, at vurderingen af kolonihavegrunde pr. m<sup>2</sup> grundareal nedskaleres til 40 pct. af den værdi pr. m<sup>2</sup> grundareal, som et enfamiliehus med tilsvarende placering ville få.

Adgangen til at påklage vurderingen af kolonihavegrunde reguleres ikke med nærværende lovforslag.

Danske Advokater gør opmærksom på, at problemstillingen gælder alle ejendomme i erhvervsejendoms-kategorien, hvorfor Danske Advokater skal henstille til, at man ændrer lovteksten for alle ejendomme i erhvervsejendoms-kategorien.

Danske Advokater gør endvidere opmærksom på, at samme grundlæggende problemstilling i øvrigt blev adresseret i den rapport, som en arbejdsgruppe nedsat af partierne bag boligskatteforliget fremlagte i november 2024, hvor et overvejende flertal af følgegruppen til arbejdsgruppen, som – ud over Danske Advokater – bestod af de største aktører på erhvervsejendoms-markedet, støttede op om den kritik, som et mindretal i arbejdsgruppen fremførte.

Danske Advokater bemærker, at et af kritikpunkterne var, at metoden til værdiansættelse af erhvervsejendomme kan medføre grundværdiansættelser, som afviger med mere end 50 pct., 500 pct. eller 5.000 pct. fra handelsværdien af konstaterede handler af erhvervsgrunde i ubebygget stand, uden at det medfører, at grundværdiansættelsen kan ændres ved klage.

Efter Danske Advokaters opfattelse – og i overensstemmelse med kritikken fra langt størstedelen af følgegruppens medlemmer – bør lovteksten til værdiansættelse af erhvervsejendomme ændres, så der i overensstemmelse med helt almindelige retsprincipper kan klages

Det foreslåede falder uden for rammerne af nærværende lovforslag.

Lovændringer, som følger af Arbejdsgruppens og den dertil nedsatte følgegruppe om vurdering af erhvervsejendomme, falder uden for rammerne af nærværende lovforslag.

over den værdiansættelse, som vurderingsmyndigheden er kommet frem til. Danske Advokater påpeger, at dette konkret kan gøres ved i lovteksten at indsætte den vurderingsnorm, som man ønsker at ramme (fx slutbrugernes værdiansættelse af grunden i ubebygget stand). I lovforarbejderne kan man så skitsere den metode, som vurderingsmyndighederne har planlagt at anvende.

Danske Advokater anmoder, i forhold til den foreslåede metode til værdiansættelse af grunde i kolonihaveområder, om, at det be- eller afkræftes, hvorvidt antallet af havelodder (sammenlignet med boligenheder) har betydning. Som bestemmelsen er formuleret, er det umiddelbart Danske Advokaters opfattelse, at dette ikke har betydning.

Danske Advokater skal ligeledes bede om, at det bekræftes, at selve byggemuligheden på ejendommen ikke har betydning, idet værdiansættelsen alene sker ud fra grundens størrelse (altså på samme måde som lager-, logistik- og industriejendomme eller rekreative arealer).

Danske Advokater bemærker, at baggrunden for nedskaleringen på 2/5 er, jf. side 66, næstsids-

Med lovforslagets § 1, nr. 20, foreslås det, at kolonihavegrunde skal have ansat grundværdien ud fra to femtedele af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse. Den variant af alternativomkostningsmodellen, som der med lovforslaget lægges op til, er sammenlignelig med den variant, der anvendes for ejendomme, der er omfattet af kategorierne lager, logistik og industri og rekreativt areal, jf. ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 5 og 8.

Med den foreslåede bestemmelse er det ejendommens grundareal, der vil indgå i værdiansættelsen af kolonihavegrunde. Antallet af havelodder samt hvor stort et etageareal, der samlet er opført på ejendommen, vil således være uden betydning for værdiansættelsen.

Skaleringsfaktoren indebærer, at grundværdien pr. m<sup>2</sup> kolonihavegrund fastsættes til 40 pct. af

afsnit, at et kolonihavehus ikke kan anvendes og udnyttes på samme måde, som et enfamiliehus kan. Danske Advokater bemærker endvidere, at et kolonihavehus eksempelvis alene kan bebos halvdel af året, og en kolonigrund ikke altid vil kunne bebygges lige så intensivt som fx grunde udlagt til enfamiliehuse kan.

Danske Advokater mener, at spørgsmålet dog er, om denne nedskalering på 2/5 de facto vil afstedkomme den værdiforskydning, som Skatteministeriet henviser til.

Danske Advokater anmoder derfor om, at Skatteministeriet forholder sig til nedenstående eksempel:

- 2 områder beliggende ved siden af hinanden
- Område 1 er 5.000 kvm i et kolonihaveområde med 25 havelodder a 200 kvm., som hvert er (eller kan) bebygget med et kolonihavehus på 80 etagekvadratmeter.
- Område 2 er 5.000 kvm i et rækkehusområde med 25 rækkehuse a 200 kvm. som hvert er (eller kan) bebygget med et boligareal på 80 etagekvadratmeter.
- Den standardiserede grundværdi i område 1 og 2 er 1 mio. kr.

Umiddelbart er det Danske Advokaters opfattelse, at grundværdien for område 1 vil være 2.500.000 kr.  $((1.000.000/800 \text{ kvm}) \times 5.000 \text{ kvm.} \times 2/5)$

Danske Advokater bemærker, at i område 2 skal hver boligenhed ansættes med en grundværdi efter samme metode som for

grundværdien pr. m<sup>2</sup> for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed.

Da grundværdien pr. m<sup>2</sup> for et standardiseret enfamiliehus adskiller sig fra grundværdien pr. m<sup>2</sup> for rækkehusene i eksemplet, vil sammenligningen mellem rækkehusene og kolonihavehusene i eksemplet derfor ikke udgøre de 40 pct. De 40 pct. vedrører alene forholdet mellem det standardiserede enfamiliehus og kolonihavehuset.

ejendomme til helårsbeboelse. Danske Advokater anfører, at nedskaleringen vil – efter aflæsning – være ca. 28 pct. (22 pct. for etageareal og 6 pct. forrestareal) i forhold til standardejendomsværdien, hvilket altså giver en grundværdi pr. boligenhed på ca. 720.000 kr., svarende til en samlet grundværdi på ca. 18.000.000 kr.

Efter Danske Advokaters opfattelse viser eksemplet, at grundværdiforskellen altså ikke er i overensstemmelse med antagelsen om, at restriktionerne bør medføre en værdireduktion på 2/5 (eller 40 pct.).

*Fritagelse for stigning i grundskyld som følge af, at der opføres lejligheder i tagetager på eksisterende bygninger:*

Danske Advokater bemærker, at som bestemmelsen i § 6, stk. 2, i ejendomsskatteoven foreslås indført, skal kommunalbestyrelsen meddele fritagelse for stigning i grundskyld af ejendomme, der skyldes bortfald af stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld som følge af oprettelse af lejligheder i loftsrum mv.

Danske Advokater bemærker, bestemmelsen er foreslået indsat for at forsøge at løse det problem, som fx andelsboligforeninger har haft i forbindelse tagrenoveringer, som finansieres ved etablering af ejerlejligheder i tagetagen. Danske Advokater bemærker, at der hermed opstår det problem, at den resterende ejendom (altså andelsboligforeningens arealer) bliver en

selvstændig ejerlejlighed, som altså dermed mister en eventuel indfasning af en stigning i grundskyld.

Danske Advokater vurderer, at der umiddelbart er tale om en meget bred bestemmelse, som altså alene forudsætter, at stigningsbegrænsningsreglen for grundskyld er bortfaldet som følge af oprettelse af lejligheder i loftsrum mv.

Danske Advokater bemærker, at det af bestemmelsen fremgår, at der skal være tale om stigninger i grundskylden for "ejendomme". Danske Advokater bemærker endvidere, at ved opdeling i ejerlejligheder etableres som bekendt nye ejendomme, hvorfor det definitivt er vanskeligt at tale om, at en ny ejendom er steget i grundskyld, da den ikke tidligere har været opkrævet grundskyld.

Danske Advokater skal derfor anmode om, at det bekræftes, at reglen skal forstås således, at etablering af ejerlejligheder ikke længere anses for en ny ejendom.

Ved "ejerlejlighed" skal der i det følgende forstås den retlige definition heraf efter ejerlejlighedslovens § 2, nr. 1. Det vil sige en lejlighed samt andre særskilt afgrænsede husrum, der er registreret som en ejerlejlighed efter reglerne i denne lov eller tidligere gældende lovgivning.

Der ændres med lovforslaget dermed ikke på forståelsen af en ny ejendom. Det er dog korrekt, at de ejendomme, som foreslås fritaget for grundskyld i den foreslåede bestemmelse, registreringsmæssigt vil være at anse for en ny ejendom.

Dernæst henstiller Danske Advokater til, at bestemmelsen eksemplificeres, herunder altså hvad der forstås ved etablering af lejligheder i loftsrum. Danske Advokater bemærker, at hvis fx en eksisterende ejendom, som ikke er opdelt i ejerlejligheder, opdeles i 2 ejerlejligheder (en i tagetagen og en i resten af ejendommen) vil en af ejerlejlighederne så være omfattet af reglen, og i givet fald hvilken af ejerlejlighederne.

Danske Advokater henstiller dernæst, at det tydeliggøres, hvornår

Det skyldes, at boligenheden bliver udskilt som en ny selvstændig ejerlejlighed i henhold til ejerlejlighedslovens § 2, nr. 1. Der er dog fortsat tale om den samme andelsbolig, almene bolig eller lejebolig.

Den foreslåede bestemmelse har dermed alene skattemæssig virkning for de pågældende ejendomme, som efter forslaget skal fritages for en stigning i grundskyld. Den vil derfor ikke kunne anvendes som et fortolkningsbidrag til forståelse af fx ejerlejlighedslovens definition af en ny ejendom eller ejendomsvurderingslovens definition heraf.

Såfremt der er tale om en eksisterende ejendom, som består af en række boligenheder registreret som én ejerlejlighed, og der herefter oprettes en ny ejerlejlighed i henhold til ejerlejlighedslovens § 2, nr. 1, i det uudnyttede luftrum, vil den eksisterende ejerlejlighed med de eksisterende boligenheder blive omfattet af fritagelsen, hvis de bliver ejerlejlighedsopdelt.

Det vil dermed være en betingelse, at der sker en ejerlejlighedsopdeling af de eksisterende boligenheder, hvorved stigningsbegrænsningsordningen bortfalder. Ejendomme, som ikke har en aktiv stigningsbegrænsningsordning, vil dermed heller ikke være omfattet af forslaget.

Med forslaget vil de stigninger, som var stigningsbegrænset efter

stigningen i grundskyld sker som følge af oprettelse af lejligheder i loftsrum mv. Danske Advokater bemærker hertil, at man selvsagt kunne forestille sig en kombination af årsager til stigninger i grundskyld, hvoraf bortfald af stigningsbegrænsningsordningen som følge af oprettelse af lejligheder i loftsrum mv. alene er én af årsagerne. Danske Advokater foreslår, at det fx kunne være, at der samtidigt blev vedtaget et nyt plangrundlag, og så bliver spørgsmålet, hvordan disse konkurrerende årsager skal håndteres.

Danske Advokater henstiller ydermere, at der bør redegøres for den praktiske håndtering af denne regel. Danske Advokater bemærker hertil, at er det fx kommunen, som i forbindelse med byggetilladelse skal håndtere den eventuelle fritagelse for stigning i grundskylden, idet bemærkes, at en eventuel stigning i grundskyld – i hvert fald ved etablering i ejerlejligheder – først aktualiseres lang tid efter selve opdelingen, og jo er afhængig af selve vurderingen af de nye ejerlejligheder.

Danske Advokater beder som sidste bemærkning Skatteministeriet redegøre for, hvorfor reglen

stigningsbegrænsningsordningen i ejendomskattelovens kapitel 7, i stedet blive fritaget af kommunerne.

Såfremt et ændret plangrundlag havde medført en stigning i grundskylden, ville denne stigning være omfattet af stigningsbegrænsningsordningen, fordi der ikke sondres mellem årsagen til stigningerne.

Det samme er tilfældet i den foreslåede ordning, hvorfor den samlede stigningsbegrænsede stigning for det kalenderår, hvor stigningsbegrænsningsordningen bortfalder, vil blive omfattet af fritagelsen. Eventuelle fremtidige stigninger, herunder som følge af et ændret plangrundlag, vil indgå på almindeligvis i stigningsbegrænsningsordningen.

Der er i forhold til den foreslåede ordning uden betydning, om grundskylden også stiger af andre årsager end bortfald af stigningsbegrænsningsordningen. Efter den foreslåede ordning beregnes fritagelsen, så forskellen mellem den grundskyld, der opgøres efter ejendomskattelovens § 45, stk. 2, nr. 1, og den grundskyld, der ville have været opgjort efter ejendomskattelovens § 45, stk. 2, nr. 2, hvis ikke den oprindelige ejendom var blevet ejerlejlighedsopdelt.

Der henvises til kommentaren til Advokatrådet, hvor

foreslås begrænset til stigninger i grundskyld og ikke også stigninger i dækningsafgift. Danske Advokater bemærker hertil, at problemstillingen således er helt parallel for dækningsafgift, hvor etablering af ejerlejligheder, herunder i tagetagen, også medfører, at stigningsbegrænsningsordningen for dækningsafgift bortfalder.

*Generelle bemærkninger til forenkling af ejendomsvurderingerne for 2026/27*

Danske Advokater anfører, at det i et retssikkerhedsmæssigt perspektiv er problematisk, at der er opstået så væsentlige forsinkelser af udsendelsen af de nye offentlige vurderinger af landets faste ejendomme, at det nu åbenbart er vurderet nødvendigt at foretage vurderingerne pr. 1. januar 2026 og 1. januar 2027 ved videreførelse af den seneste vurdering indekseret ud fra helt overordnede indeks.

Danske Advokater bemærker, at de første nye offentlige vurderinger pr. 1. januar 2020 og pr. 1. marts 2021 skal indgå i grundlaget for beregningen af de skatter, der skal opkræves hos ejendomsejerne fra og med 2021 (ejerboliger, der skal vurderes fra og med 1. januar 2020) hhv. 2022 (andre ejendomme, der skal vurderes fra og med 1. marts 2021).

Danske Advokater anfører videre, at de efterfølgende vurderinger skal indgå i grundlaget for beregningen af de skatter, der skal

bestemmelsens afgrænsning til alene at omfatte grundskyld begrundes.

Der henvises til kommentarerne nedenfor til Danske Advokaters bemærkninger vedrørende de enkelte dele af forslaget.

opkræves hos ejendomsjerne for de efterfølgende år.

Danske Advokater bemærker, at de forsinkede udsendelser af de offentlige vurderinger derfor medfører, at en endelig beregning af ejendomsskatterne og opkrævning af disse hos ejendomsjerne først kan ske, når der foreligger en egentlig vurdering af en ejendom, som kan afspejles i ejendomsjers årsopgørelse, der på dette tidspunkt genoptages under henvisning til den egentlige vurdering.

Danske Advokater anfører, at ejendomsjerne på trods heraf, når denne beregning af ejendomsskatterne gennemføres, bliver mødt af krav om betaling af renter af for lidt betalte skatter – uanset at den forsinkede skattebetaling *udelukkende* kan tilskrives forsinkelserne i udsendelsen af de offentlige vurderinger.

Danske Advokater er i dette lys enig i, at der er behov for at indhente forsinkelserne af udsendelsen af de offentlige vurderinger, således at beregningen af de endelige ejendomsskatter i videst muligt omfang kan ske, allerede når årsopgørelsen genereres.

Danske Advokater er imidlertid af den opfattelse, at det i et retssikkerhedsmæssigt perspektiv er bekymrende, at det foreslås, at forsinkelsen af udsendelsen af de offentlige vurderinger skal indhentes ved et forslag, der reelt medfører, at der for *endnu* en almindelig vurderingstermin sker suspension af

de offentlige vurderinger, som imidlertid endvidere er forbundet med en helt overordnet indeksering af de reelt foretagne ejendomsvurderinger.

Danske Advokater anfører at det vurderingssystem, der vil blive hjemlet, hvis lovforslaget, der er sendt i høring, fremsættes og vedtages, vil føre til, at der både for så vidt angår vurderingerne for 2024 (ejerboliger, der skal vurderes i lige år) / 2025 (andre ejendomme) og dermed beskatningsgrundlagene for 2025 og 2026 hhv. 2026 og 2027 og for så vidt angår vurderingerne for 2026 (ejerboliger, der skal vurderes i lige år) / 2027 (andre ejendomme) og dermed beskatningsgrundlagene for 2027 og 2028 hhv. 2028 og 2029 etableres et vurderingssystem, som medfører, at der *ikke* vil blive foretaget egentlige vurderinger af landets faste ejendomme.

Danske Advokater anfører videre at konsekvensen heraf vil være, at ejendomsskatterne i 2025-2028 hhv. 2026-2029 reelt vil blive foretaget på grundlag af vurderingerne for 2022 hhv. 2023, idet de nævnte vurderinger dog vil blive fremskrevet ud fra helt overordnede indeks, der udelukkende er differentieret på et meget overordnet niveau, uanset om den foreslåede ordning er kombineret med en anmodningsordning, hvorefter ejendoms-ejerne kan anmode om at få foretaget en egentlig vurdering.

Danske Advokater bemærker, at hvis lovforslaget fremsættes og

vedtages, vil der opstå en ny periode på hele 4 år, hvor vurderingssystemet, som er udviklet med henblik på at skabe retvisende grundlag for beskatningen af ejendomsejerne, som udgangspunkt vil være fuldt ud sammenligneligt med det tidligere vurderingssystem, der i alt det væsentlige var baseret på fremskrivning af tidligere vurderinger i stedet for egentlige vurderinger af landets faste ejendomme pr. vurderingstermin.

Danske Advokater anfører, at det er foruroligende. Det nye ejendomsvurderingssystem er jo *netop* blevet udviklet, fordi Rigsrevisionen og Folketingets Ombudsmand fandt, at det tidligere vurderingssystem *ikke* var egnet til at skabe retvisende grundlag for beskatningen af ejendomsejerne.

Danske Advokater bemærker herudover, at der i lovforslaget, som reelt er foranlediget af de yderligere forsinkelser af de offentlige vurderinger, både må og skal forholdes til, om der på grund af de yderligere forsinkelser af udsendelserne af de nye offentlige vurderinger og dermed åbningen af adgangen til at klage over de historiske vurderinger i henhold til ejendomsvurderingslovens § 89, kan opstå situationer, hvor en ændring af de historiske vurderinger som følge af en klage indgivet i henhold til ejendomsvurderingslovens § 89 vil blive uden skattemæssig virksomhed, fordi de skatter, der er afledt af den klagebehandlede vurdering, er forældede i henhold til forældelsesloven.

Danske Advokater er i den forbindelse af den opfattelse, at der, hvis det må erkendes, at en sådan problematik vil kunne opstås, skal foreslås regler, der sikrer, at denne problematik forhindres.

*Bemærkninger til ændringer i ejendomsvurderingsloven vedrørende forenkling af ejendomsvurderingerne for 2026/27*

Danske Advokater anfører, at de i udkastet foreslåede bestemmelser helt overordnet kan summeres op til, at vurderingerne af landets faste ejendomme pr. 1. januar 2022 (ejerboliger, der skal vurderes i lige år) og pr. 1. januar 2023 (andre ejendomme) som udgangspunkt skal udgøre grundlaget for beskattningen af ejerne af disse ejendomme frem til og med hhv. 2028 og 2029, idet der dog i henhold til forslaget skal ske en indeksering af vurderingerne ud fra meget overordnede indeks.

Danske Advokater anfører videre, at forslaget vil medføre, at det væsentligste problem i det tidligere vurderingssystem – nemlig at der reelt ikke blev foretaget konkrete ejendomsvurderinger – kopieres for endnu en vurderingsperiode og dermed for endnu to beskattingsår.

Det er efter Danske Advokaters vurdering ikke tilfredsstillende i et retssikkerhedsmæssigt perspektiv. Der henvises til de generelle bemærkninger ovenfor.

Som det fremgår af lovforslaget, må det – på trods af de seneste års fremdrift på udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger – konstateres, at Skatteforvaltningen fortsat ikke er i takt med udsendelsen af vurderingerne, så de udsendes, inden de skal udgøre beskatningsgrundlaget på forskudsopgørelsen for det efterfølgende år. Det medfører, at Skatteforvaltningen fortsat bruger mange ressourcer på efterreguleringer, og at boligejerne fortsat vil kunne blive mødt med restskatter og udfordrende og komplekse forløb.

Forslaget har derfor netop til formål at sikre, at denne normalsituation opnås hurtigst muligt. Forslaget vil således sikre klarhed om boligskatten her og nu, samtidigt med at Vurderingsstyrelsen og Skatteankestyrelsen midlertidigt kan frigøre et stort antal medarbejdere, der i stedet kan fokusere på at få nye, retvisende ejendomsvurderinger ud til tiden og sagsbunkerne ned. Kun en mindre del af denne administrative besparelse forventes brugt på at behandle anmodninger efter den foreslåede ordning,

Danske Advokater henstiller derfor, at det i et eventuelt lovforslag beskrives:

- På hvilket grundlag det vurderes, at forsinkelsen af udsendelsen af de offentlige vurderinger ikke vil kunne indhentes, uden at vurderingerne pr. 1. januar 2026 og 1. januar 2027 suspenderes, som vurderingerne pr 1. januar 2024 og 1. januar 2025 allerede er blevet det.

- På hvilket grundlag det vurderes, at indekserede vurderinger vil medføre, at beskatningen af landets ejendomsejere i 2027 og 2028 hhv. 2028 og 2029 vil ske på et retvisende grundlag.

- På hvilket grundlag det vurderes, at det vil optage færre ressourcer i Vurderingsstyrelsen at behandle og træffe afgørelse om de anmodninger om foretagelse af egentlige vurderinger, der i henhold til lovforslaget vil kunne fremsættes af ejendomsejerne, end at gennemføre vurderinger af alle landets faste ejendomme baseret på de forslag heraf, det vil blive genereret af det nye ejendomsvurderings-system.

#### *Ændring af frist for genoptagelse*

Danske Advokater anfører, at den foreslåede ændring til skatteforvaltningslovens § 33 i det hele er en følge af den suspension af de offentlige vurderinger, der reelt er foreslået med udkastet til § 2, nr. 1-3.

Danske Advokater tiltræder, at der er behov for at foretage de foreslåede ændringer, hvis de ændringer,

hvorefter ejerne vil kunne få en almindelig vurdering, hvis den indekserede vurdering afviger med mere end 20 pct. fra ejendomsværdien i den indekserede vurdering. Samlet set vurderes den foreslåede ordning derfor at være den bedst mulige måde til at sikre, at de administrative ressourcer kan prioriteres til at komme i takt med udsendelsen af ejendomsvurderingerne.

der er beskrevet i § 2, nr. 1-3, gennemføres, og anfører, at det samme i øvrigt vil gøre sig gældende, hvis det ovenfor beskrevne alternative forslag til suspension af de offentlige vurderinger for 2024-2027 gennemføres.

#### *Uomtalte problematikker*

Udkastet til § 1, nr. 1 og 2, og § 2 er i det hele foranlediget af, at der er opstået yderligere forsinkelser i udsendelsen af de første nye offentlige vurderinger, der skal foretages i henhold til ejendomsvurderingsloven. Denne yderligere forsinkelse af udsendelsen af de nye offentlige vurderinger medfører en yderligere forsinkelse af åbningen af adgangen til at klage over de historiske vurderinger, jf. ejendomsvurderingslovens § 89. Der opstår derved problematikker, der burde være, men som ikke er, omtalt i lovforslaget.

Det skyldes følgende:

Ejendomsejerne kan først, når de, efter at de første offentlige vurderinger er offentliggjort og de har modtaget et såkaldt "klagestartsbrev" fra Vurderingsstyrelsen, indgive klage til Skatteankestyrelsen over de historiske vurderinger af deres ejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 89.

Dette klagestartsbrev vil for ejendomme, der skal vurderes første gang i det nye ejendomsvurderingsystem pr. 1. marts 2021, åbne adgangen til at klage over vurderingerne af den nævnte ejendom pr. 1. oktober 2014 og frem.

Adgangen til at klage over de historiske vurderinger indtræder i tilknytning til udsendelsen af de første ejendomsvurderinger efter det nye vurderingssystem. Adgangen hertil vil således ikke blive udskudt med forslaget om at forenkle vurderingerne for 2026 og 2027.

De kommunale skatter af vurderingen for 2014 er i langt de fleste tilfælde blevet opkrævet med betalingsstermin i februar 2016 og august 2016.

Danske Advokater frygter derfor, at de yderligere forsinkelser af de offentlige vurderinger vil kunne medføre, at der kan opstå situationer, hvor en klage over en vurdering pr. 1. oktober 2014, som er indgivet rettidigt i henhold til ejendomsvurderingslovens § 89, *ikke* vil kunne medføre tilbagebetaling af de kommunale skatter, der er afledt af den påklagede vurdering.

Danske Advokater henviser til, at forældelsen af de kommunale skatter, der er afledt af de offentlige vurderinger, efter gældende regler forældes efter reglerne i lov om forældelse, og at der derfor umiddelbart gælder en absolut forældelsesfrist på 10 år fra betalingsfristen for de kommunale skatter.

Danske Advokater henstiller på den baggrund, at der i lovforslaget, hvis det fremsættes, beskrives, om og under henvisning til hvilke regler der vil kunne opstå situationer, hvor en klage over en historisk vurdering, der er indgivet inden for fristen i skatteforvaltningslovens § 89, ikke vil kunne føre til en genberegning af de kommunale skatter, der skal afledes af den klagebehandlede vurdering, fordi den ændrede vurdering blive uvirksom på grund af reglerne i forældelsesloven.

	<p>Danske Advokater henstiller endvidere, at det, hvis den overfor beskrevne situation vurderes at kunne opstå, beskrives, hvilke regler der foreslås indført med henblik på at sikre, at den beskrevne problematik <i>ikke</i> vil kunne opstå.</p>	
<p><i>Danske Regioner</i></p>	<p>Danske Regioner har tilkendegivet ikke at have bemærkninger til lovforslaget.</p>	
<p><i>EjendomDanmark</i></p>	<p><i>Oprettelse af nye ejerlejligheder i eksisterende ejendomme</i></p> <p>EjendomDanmark bakker op om intentionen om at fremme udviklingen af den eksisterende bygningsmasse ved at fritage for stigninger i grundskylden, når bortfald af stigningsbegrænsningen skyldes oprettelse af nye ejerlejligheder i medfør af ejerlejlighedslovens § 20. EjendomDanmark mener, at forslaget bidrager til at fjerne en økonomisk barriere for etablering af nye boliger, særligt i de større byområder, hvor behovet for at øge boliguddrevet er stort.</p> <p>EjendomDanmark bemærker imidlertid, at den foreslåede bestemmelse rejser en række spørgsmål om dens praktiske anvendelse. Ifølge EjendomDanmark gælder det navnlig i relation til, hvilke ejendomme der er omfattet af fritagelsen, når der ved oprettelse af ejerlejligheder etableres nye selvstændige ejendomme. EjendomDanmark mener, at for ejendoms-ejere er det væsentligt, at der er klarhed om, hvordan</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om bestemmelsens rækkevidde, herunder at dette vil er tydeliggjort i lovforslaget.</p>

bestemmelsen anvendes i sådanne situationer, herunder hvordan begrebet ”oprettelse af lejligheder i loftsrum m.v.” skal forstås. EjendomDanmark bemærker, at der fx kan opstå tvivl om, hvorvidt lovændringen også skal finde anvendelse, hvis de nye beboelseslejligheder etableres i en ny etage på bygningen, der ikke hidtil har haft karakter af loftsrum eller karakter af en tagetage. EjendomDanmark formoder, at det forholder sig således, at det med tilføjelsen af ”m.v.” i lovteksten har været Skatteministeriets intention, at lovændringen også skulle finde anvendelse i disse tilfælde, men opfordrer til, at lovforslaget formuleres således, at det udtrykkeligt fremgår, at lovændringen vil finde anvendelse på alle de situationer, der falder ind under ejerlejlighedslovens § 20.

EjendomDanmark finder det desuden væsentligt, at der skabes tydelighed om, hvordan fritagelsen håndteres i tilfælde, hvor en stigning i grundskylden kan skyldes flere samtidige forhold. EjendomDanmark bemærker, at det fx kan være i situationer, hvor oprettelse af nye lejligheder sker parallelt med ændringer i plangrundlaget. EjendomDanmark bemærker endvidere, at forudsigelighed i administrationen er afgørende for ejendomssejernes mulighed for at planlægge og gennemføre udviklingsprojekter.

EjendomDanmark gentager på den baggrund anbefalingen om, at

Der henvises til kommentaren til Danske Advokater om identifikation af den del af en stigning, som vedrører bortfaldet af stigningsbegrænsningsordningen.

bestemmelsens anvendelsesområde præciseres, så det tydeligt fremgår, at fritagelsen finder anvendelse på alle situationer, der er omfattet af ejerlejlighedslovens § 20. EjendomDanmark finder, at en sådan præcisering vil reducere risikoen for fortolkningstvivel og understøtte en ensartet administrativ praksis på tværs af kommuner.

EjendomDanmark bemærker desuden, at det med lovforslaget foreslås, at det er kommunerne, der skal meddele fritagelsen for stigninger i grundskyld til Skatteforvaltningen. I den forbindelse vil EjendomDanmark gerne anmode om, at der skabes klare retningslinjer for meddelelsesprocessen, således der ikke kan opstå tvivl om, hvorvidt fritagelsen er givet eller ej.

#### *Dækningsafgift og sammenhæng i ejendomsbeskatningen*

EjendomDanmark bemærker, at den foreslåede fritagelse alene vedrører stigninger i grundskyld som følge af oprettelse af nye ejerlejligheder. EjendomDanmark bemærker desuden, at der imidlertid kan opstå tilsvarende problemstillinger i relation til dækningsafgift, idet oprettelse af ejerlejligheder ligeledes kan medføre bortfald af stigningsbegrænsningsordningen for dækningsafgift.

EjendomDanmark bemærker, at for ejendomsejere vil konsekvenserne i praksis kunne være parallelle, uanset om der er tale om

Der henvises til kommentaren til ABF om, at der i lovforslaget er indsat en beskrivelse af, at det er nødvendigt, at ejendomsejer henvender sig til kommunen for at blive omfattet af bestemmelsen, hvorefter kommunen informerer Vurderingsstyrelsen, der vil iværksætte fritagelsen.

Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om afgrænsningen af ordningen til grundskyld.

grundskyld eller dækningsafgift. EjendomDanmark finder det derfor relevant at påpege, at lovforslaget i højere grad bør tage højde for sammenhængen mellem de forskellige former for ejendomsbeskatning, så der sikres ensartede og forudsigelige rammevilkår.

EjendomDanmark peger på, at en manglende sammenhæng kan skabe usikkerhed for ejendoms-ejere i forbindelse med udviklingsprojekter og svække incitamentet til at udnytte eksisterende bygningsmasse til etablering af nye boliger. EjendomDanmark anbefaler derfor, at der foretages en nærmere vurdering af, om tilsvarende hensyn gør sig gældende for dækningsafgift med henblik på at understøtte formålet om byudvikling og boligskabelse.

*Terminologi vedrørende landbrugs-, skov- og naturejendomme*

EjendomDanmark bemærker, at lovforslaget indeholder en ændring af lejelovens § 120, stk. 4, hvor betegnelsen ”landbrugs- eller skovejendom” foreslås ændret til ”landbrugs-, skov- og naturejendom” som konsekvens af ændringer i ejendomsvurderingsloven. EjendomDanmark bemærker, at der ikke foreligger en særlig udførlig beskrivelse af, hvornår der i givet fald foreligger en naturejendom, og med henblik på de potentielt store konsekvenser en eventuel kategorisering, som naturejendom kan medføre, vil EjendomDanmark opfordre til en præcisering af kategorien, således ejendomsejere ikke

Der henvises til kommentaren til Advokatrådet ovenfor vedrørende forståelsen af naturejendomme og -arealer.

efterlades i uvished og skal være i tvivl om deres retstilling.

EjendomDanmark bemærker desuden, at den samme terminologi også anvendes i lejelovens § 7 i relation til undtagelser fra reglerne om varsling og tilbud om erstatningsbolig. EjendomDanmark anbefaler for at sikre sproglig konsistens og klarhed i lovgivningen, at der foretages tilsvarende tilpasninger i lejelovens § 7, således begrebsanvendelsen er ensartet på tværs af loven.

Ændringerne i lejelovens § 7 er tilrettet i lovforslaget.

*Erhvervsstyrelsen – Område for Bedre Regulering (OBR)*

*Administrative konsekvenser for erhvervslivet*

OBR vurderer, at lovforslaget ikke medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet og har dermed ikke yderligere kommentarer.

*Frie Bønder – Levende Land (FBLL)*

Frie Bønder - Levende Land værdsetter, at man har fulgt FBLL's forslag om én kategori, hvor der ikke skelnes mellem intensivt landbrug, ekstensivt landbrug, skovbrug eller natur.

FBLL mener dog, at man ikke i fuldt omfang har fulgt FBLL's forslag om at beskatte alle landbrugs-/skovbrugs-/natur-arealer som sådanne, og at lovforslaget i unødigt omfang åbner for vilkårlighed i forbindelse med kategorisering af mindre landejendomme.

FBLL tager afstand fra den fortsatte udstrakte anvendelse af

subjektive skøn i forbindelse med kategorisering af landejendomme, idet FBLL forventer, at dette også fremover vil give anledning til utryghed, utilfredshed og klager.

FBLL finder, at under forudsætning af, at lovændringen som forventet kommer til at overføre ca. 13.000 landejendomme fra status som bolig eller erhverv til landbrugs- skov- og naturejendom, kan FBLL dog, situationen taget i betragtning, anbefale lovforslaget.

FBLL anbefaler følgende forbedringer:

- 1) Det kom på et sent tidspunkt i drøftelserne i Skatteministeriets følgegruppe frem, at Vurderingsstyrelsens fremtidige afgørelser med hensyn til kategorisering i vid udstrækning ville blive dikteret af den økonomiske ramme på godt 100 mio. kr. p.a., som forligskredsens partier under hånden har bevilget, og altså ikke i saglige hensyn funderet i lovgivningen. En enkel måde at bøde på dette ville være ganske simpelt, med et overskueligt provenutab og med betydelig effekt, at øge beløbsrammen med fx 50 pct.
- 2) Som FBLL gentagne gange har gjort opmærksom på, er udtrykket ”moment” et metaforisk, inkonsistent, pseudo-sagligt begreb, der illuderer, at svært sammenlignelige

Vurderingsstyrelsens afgørelser om kategorisering vil ske i overensstemmelse med bestemmelserne i lovforslaget. Det indgår ikke heri, at afgørelserne begrænses af en afsat økonomisk ramme.

størrelser lader sig omsætte til tal, hvorefter det kan konstateres, om fx ”bolig” ”opvejer” ”landbrug, skov og natur”. I stedet for at forlange af embedsmænd, at de skal gennemføre en realitetsfor-nægtende procedure, burde man uden forbehold konstatere, at her gør der sig nødvendigvis et betydeligt subjektivt element gældende, hvorfor landejendomme kun i åbenlyse tilfælde kategoriseres som enten ”bolig” eller ”erhverv”.

F BLL hilser i øvrigt specielt ned-sættelsen af skatten på kolonihaver velkommen.

F BLL gør opmærksom på, at redegørelsen for den historiske baggrund for bemærkningerne til loven ikke er retvisende:

- I udgangspunktet havde beslutningen om en lovrevision intet at gøre med aftalen om grøn trepart. Ydermere forholder ophævelsen af den gældende lovs skelnen mellem intensivt og ekstensivt drevet landbrug samt mellem landbrug og natur sig diametralt modsat til trepartsaftalens skarpe - og kritisable - skelnen mellem netop landbrug og natur.
- Det erklæres, at beslutningen om at revidere loven ”... skete efter kritik af, at en mindre del af den politisk bredt funderede reform af ejendomsvurderinger og -beskatning risikerede at bremse omlægningen af landbrugsjord til natur.”

Det fremgår af kommissoriet bag den nedsatte arbejdsgruppe for den fremadrettede beskatning af naturejendomme, at der siden 2017 har været øget fokus på miljø, klima, biodiversitet mv. – og ambitionerne på området er vokset markant. Forligskredsen på ejendomsområdet havde derfor et ønske om en mere differentieret tilgang til beskatning af ejendomme, som i højere grad ville tage hensyn til disse formål, og som samtidig ville medføre, at beskatningen ikke var en hindring, når man som ejendomsejer ønsker at udlægge landbrugsjord til natur. Dette fremgår ligeledes af bemærkningerne til lovforslaget.

Derudover var der ikke under forhandlingerne om et nyt

	<p>(s. 16). Det primære problem i forhold til natur var imidlertid, at den ny beskatning tilskyndede til omlægning af natur og ekstensivt drevne arealer til intensivt, typisk ikke-økologisk, landbrug. Lovens bemærkninger fortier fuldstændigt, at beslutningen om en lovrevision blev taget på baggrund af en storm af protester, der samlede sig om åbenlyse urimeligheder med hensyn til økonomiske konsekvenser af den nu gældende lov for ejerne af mindre landejendomme. Lovens ensidige bemærkninger om ”naturhensyn” bliver således en tilsløring af de sociale misgreb, som vedtagelsen af den nuværende lov indebar.</p> <p>F BLL tager skarpt afstand fra den mangelfulde historieskrivning, der kendetegner redegørelsen for lovforslagets baggrund.</p> <p>F BLL oplister en række tekstmære bemærkninger til lovforslagets almindelige bemærkninger og høringslisten, der bør rettes.</p>	<p>ejendomsvurderingssystem tilbage i 2016 et generelt ønske om at øge beskatningen af hobby- og deltidslandbrug. Derfor blev det også dengang tilkendegivet, at praksis skulle følges tæt. Forligspartierne havde derfor et ønske om at se på reglerne fremadrettet i form af et oplæg til en kategori, der omfatter ejendomme med natur og naturhensyn.</p> <p>Lovforslagets bemærkninger er justeret på baggrund af de konkrete forslag.</p>
<i>Finanstilsynet</i>	Finanstilsynet har tilkendegivet ikke at have bemærkninger.	
FSR	FSR ser overordnet positivt på det gennemarbejdede forslag. FSR bemærker, at dette også gælder muligheden for at visse ejere af landbrugs- skov- og naturejendomme kan anmode om bindende svar fra Skatteforvaltningen vedr. ejendoms-kategorisering i forbindelse med en foretaget eller påtænkt	

ændring af ejerens ejendom, jf. høringsforslagets § 1, nr. 18.

*Vedrørende kolonihavegrunde*

FSR har en generel stor interesse i at forstå nedskaleringsfaktorerne – ikke mindst for erhvervsgrunde – og beder i den forbindelse Skatteministeriet redegøre for baggrunden for nedskaleringen ud fra 2/5 af grundværdien.

De 40 pct. afspejler, at kolonihavehuset kun må bebos i sommerhalvåret, dvs. 50 pct. af tiden, samt at kolonihavegrunde foruden de egentlige kolonihavelodder også omfatter stier mv., hvor vejarealer, parkeringspladser mv. i et parcelhuskvarter normalt ikke indgår i grundarealet eller værdiansættes til 0 kr. Endvidere er der begrænsninger på kvaliteten af det byggeri, der kan opføres på kolonihavegrunden.

*Geodatastyrelsen*

Geodatastyrelsens vurderer, at bestemmelsen i lovforslagets § 4, stk. 2, kan præciseres med henblik på at øge læsbarheden og tydeliggøre koblingen til en ejerlejlighedsopdeling.

Geodatastyrelsen bemærker, at sammenkædningen mellem en ejendoms BFE-nummer og en stigningsbegrænsningsordning ophører, når ejendommen opdeles i ejerlejligheder. Geodatastyrelsen bemærker endvidere, at når en ejerlejlighedsopdeling registreres af Geodatastyrelsen, tilknyttes det eksisterende BFE-nummer til hovedejendommen (grunden og fælles bestanddele), mens de enkelte ejerlejligheder er nye faste ejendomme med egne nye BFE-numre.

Geodatastyrelsen bemærker, at hvis der alene indrettes en ny

Den foreslåede bestemmelse, der i fremsættelsesversionen er at finde i lovforslagets § 4, nr. 2, er justeret i overensstemmelse med forslaget.

boligenhed i et uudnyttet tørloft, uden at ejendommen opdeles i ejerlejligheder, vil ejendommen med bygninger bevare sit BFE-nummer og ejendommens retsstilling i forhold til en stigningsbegrænsningsordning vil være uændret. Geodatastyrelsen bemærker hertil, at der først opstår nye faste ejendomme, når bygningen opdeles i ejerlejligheder. Geodatastyrelsen foreslår derfor, at udtrykket ”lejligheder” erstattes med ”en eller flere ejerlejligheder” for at sikre entydighed.

#### *Forholdet til ejerlejlighedsloven*

Geodatastyrelsen bemærker, at der af bemærkningerne til lovforslaget fremgår, at fritagelsen skal meddeles ved opdeling efter ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1, 1.-3. pkt., § 20, stk. 1, 4. pkt., samt § 20, stk. 2. For at skabe overensstemmelse med den terminologi, der anvendes i disse bestemmelser i ejerlejlighedsloven, foreslås det, at udtrykket ”loftsrum m.v.” ændres til ”en bygnings uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager”.

Geodatastyrelsen bemærker endvidere, at bemærkningerne ikke omtaler opdelingshjemlerne i ejerlejlighedslovens § 23, stk. 3-6. Geodatastyrelsen tilføjer hertil, at det naturligvis kan være tilsigtet. Geodatastyrelsen er således ikke bekendt med, om der kan være knyttet en stigningsbegrænsningsordning til ejendomme ejet af almene boligorganisationer, som eventuelt bortfalder utilsigtet, hvis

Lovforslaget er justeret i overensstemmelse med forslaget.

Den foreslåede bestemmelse er ikke afgrænset til opdeling af andelsboliger i ejerlejligheder, jf. ejerlejlighedslovens § 20, hvorfor almene boliger også vil være omfattet. Dette vil blive præciseret i lovforslaget.

boligorganisationen vælger at etablere ejerlejligheder i en uudnyttet tagetage eller i nye etager efter ejerlejlighedslovens § 23, stk. 3-6.

*Fortolkning af fritagelsen*

Geodatastyrelsen bemærker, at ordlyden af forslaget kan give anledning til spørgsmål om, hvorvidt ejerlejlighedsejerne helt fritages for stigninger i grundskyld, så der opnås mere end blot en begrænsning i stigningstakten. Geodatastyrelsen foreslår, at hvis det er hensigten, at der alene skal ske en videreførelse af den stigningsbegrænsning, der bortfalder ved ejerlejlighedsopdeling, kan det overvejes at præcisere dette i ordlyden.

Geodatastyrelsen har ikke et endeligt forslag til præcisering heraf, men peger på, at den alternative formulering ovenfor kan bidrage til at tydeliggøre bestemmelsens formål.

Lovforslaget er præciseret i overensstemmelse hermed.

*Haveforeningen Solpletten*

Haveforeningen Solpletten finder, at den foreslåede nedsættelse er utilstrækkelig og ikke afspejler de faktiske og retlige begrænsninger, som gælder for kolonihaveområder. Efter Haveforeningen Solpletten vurdering burde vurderingsgrundlaget i stedet fastsættes til højst. 25 pct. af grundværdien.

Haveforeningen Solpletten er enige i, at der ikke er relevant empiri om handel med hele kolonihavegrunde. Haveforeningen Solpletten bemærker derfor, at man må se

på, handler af de enkelte andele i kolonihaveforeningerne, hvor man erhverver brugsretten til en forholdsmæssig del af foreningens samlede areal. Haveforeningen Solpletten istemmer, at disse oplysninger ikke er offentligt tilgængelige. Haveforeningen Solpletten vil dog gerne bidrage med oplysninger fra egen forening.

Haveforeningen Solpletten mener, at det siger sig selv, at en nedsættelse af vurderingen giver mere retvisende vurderinger. Haveforeningen Solpletten mener dog, at størrelsen på den foreslåede nedsættelse er ubegrundet- og at den stadig medfører en vurdering, som foreningen mener er 60 pct. (40/25) for høj.

Haveforeningen Solpletten finder, at når lovforslaget siger 40 pct., er man langt fra at ramme målsætningen om, at vurderingen ligger højst 20 pct. fra den faktiske handelsværdi.

Haveforeningen Solpletten finder på denne baggrund, at et vurderingsniveau på 40 pct. ikke giver et retvisende billede af kolonihavegrundenes reelle værdi og anvendelsesmuligheder. Haveforeningen Solpletten vurderer, at et niveau omkring 25 pct. vil i langt højere grad afspejle de faktiske begrænsninger og skabe en mere rimelig og proportionel beskatning.

Haveforeningen Solpletten opfordrer derfor til, at vurderingsgrundlaget for kolonihavegrunde

Der henvises til kommentaren til FSR vedr. fastsættelsen af nedsættelsen til de 40 pct.

genovervejes og justeres yderligere i det videre lovarbejde.

*Bemærkning til de økonomiske konsekvenser*

Haveforeningen Solpletten anfægter desuden, at lovforslaget vil koste 55 mio. kr., når realiteten er, at det vil medføre et merprovenu på ca. 14 mio. kr.

Skønnet over lovforslagets økonomiske konsekvenser er udarbejdet i overensstemmelse med Skatte- og Vækstministeriets sædvanlige principper for udarbejdelse af økonomiske konsekvensvurderinger, som disse er beskrevet i *Provenu og metode*. Forslaget om lempeligere beskatningsgrundlag af kolonihavegrunde indebærer, at værdiansættelsen af kolonihavegrunde sænkes sammenlignet med gældende ret. Som sådan skønnes lovforslagets element herom at medføre det angivne mindreprovenu.

*Landbrug & Fødevarer*

*Generelle bemærkninger*

Landbrug & Fødevarer kan overordnet støtte op om lovforslaget, og vi finder det positivt at lovforslaget medvirker til tryghed om ejendomsskatterne for lodsejere der ønsker at omlægge landbrugsjord til natur mv.

*Vedr. muligheden for bindende svar*

Landbrug & Fødevarer bemærker, at det foreslås at indføre ny bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 33 a, hvorefter ejere af ejendomme, der er kategoriseret som landbrug, skov og naturejendomme, kan anmode om bindende svar om, hvorvidt foretagne eller påtænkte ændringer af ejendommen, har betydning for ejendommens kategorisering. Landbrug &

Der henvises til kommentaren til Advokatrådet herom, herunder at lovforslaget justeres, så der kan anmodes om bindende svar for ejendomme, der helt eller i det væsentlige er beliggende i landzone.

Fødevarer finder dette overordnet meget positivt, men opfordrer til, at teksten om betingelsen om at hele ejendommen skal være beliggende i landzone bliver fjernet. Efter Landbrug & Fødevarers opfattelse er det ikke rimeligt, at ejere af en landbrug, skov og naturejendom afskæres fra at anmode om bindende svar, blot fordi en lille del af ejendommens areal skulle være beliggende i byzone. Landbrug & Fødevarer kan heller ikke se nogen skattemæssig faglig begrundelse for, at en ejendomsejer skal udelukkes fra at kunne anmode om bindende svar, blot fordi en del af ejendommens areal er beliggende i byzone.

Landbrug & Fødevarer foreslår, at muligheden for bindende svar udvides, så det også er muligt for ejere af ejendomme der er kategoriseret som ejerboliger og erhvervsjendomme at anmode om bindende svar i særlige tilfælde. Landbrug & Fødevarer foreslår derfor, at ejeren af en ejerbolig eller erhvervsjendom, der påtænker at foretage ændringer på ejendommen – fx i form af tilkøb af yderligere arealer – også får mulighed for at anmode om bindende svar om, hvorvidt et større areal vil kunne betyde, at ejendommens kategori ændres til landbrug, skov og naturejendom.

Landbrug & Fødevarer bemærker, at efter skatteforvaltningslovens

Der henvises til svaret til Advokatrådet vedr. hensynet bag og begrænsningen for udvidelse af muligheden for bindende svar.

Disse forslag falder i den forbindelse uden for rammerne af nærværende lovforslag.

Der henvises til kommentaren til Dansk Skovforening herom.

21, stk. 4, skal Skatteforvaltningen foreligge en anmodning om bindende svar for Skatterådet, såfremt svaret har betydning for et større antal skatteydere eller svaret angår fortolkning af væsentlig betydning for lovgivningen. Landbrug & Fødevarer mener hertil, det ofte vil være relevant at få anmodningen behandlet af Skatterådet, da der er tale om ny lovgivning, og offentliggjort afgørelser fra Skatterådet vil være et væsentligt bidrag til fastlæggelsen af retspraksis. Landbrug & Fødevarer spørger hertil om Skatteministeriet kan bekræfte, at det er muligt at få en anmodning om bindende svar efter ejendomsvurderingslovens § 33 a behandlet af Skatterådet?

*Bortfald af overgangsordning efter ejendomsvurderingslovens § 83*

Landbrug & Fødevarer bemærker, at det foreslås, at der i § 83, stk. 9 indsættes som 2. og 3. pkt. at den nuværende overgangsordning op-hører for ejendomme, der pr. 1. januar 2027 bliver omfattet af kategorien landbrug, skov og natur-ejendomme efter § 83 d. Landbrug & Fødevarer bakker op om denne lovændring.

Landbrug & Fødevarer bemærker hertil, at ejerne af disse ejendomme efter lovforslagets pkt. 25 ikke får tilsendt en afgørelse om omkategoriseringen.

Landbrug & Fødevarer vil dog opfordre Skatteministeriet til, at de berørte ejere på anden måde

Der henvises til kommentaren til Danske Advokater om, at lovforslaget er tilpasset, så valget efter overgangsordningen ikke længere foreslås at bortfalde, hvis ejendommen som led i en vurdering eller en omvurdering henføres til den i overgangsordningen valgte ejendomskategori. Et tilvalg af den foreslåede overgangsordning i § 83 d vil dog have den konsekvens, at et tidligere tilvalg af overgangsordningen i ejendomsvurderingslovens § 83 ikke længere er relevant og derfor bortfalder.

Ejendomsejere omfattet af den foreslåede overgangsordning vil i tilfælde af bortfald af ordningen blive oplyst herom, ligesom det er

orienteres om bortfaldet af overgangsordningen, eftersom det ikke fremgår af nogen offentlige registre, om ejeren har tilvalgt den nuværende overgangsordning, og det er Landbrug & Fødevarers erfaring at rigtig mange ejere har svært ved at finde ud af, om de er omfattet af overgangsordningen eller ej.

#### *Ny overgangsordning*

Landbrug & Fødevarer bemærker, at § 83 c omhandler en ny overgangsordning, hvor ejere af en ejendom der omkategoriseres fra ejerbolig til landbrug, skov og natur, får mulighed for at vælge, at ejendommen skal forblive en ejerbolig i resten af ejertiden, hvilket Landbrug & Fødevarer finder meget positivt og bakker op om.

Landbrug & Fødevarer bemærker, at det foreslås i § 83 c, stk. 3, 3. pkt., at en overdragelse mellem ægtefæller og mellem ejere indbyrdes ikke betragtes som et ejerskifte – at det samme gælder overdragelse til længstlevende ægtefælle. Landbrug & Fødevarer foreslår, at dette udvides til også at gælde ved overdragelse til livsarvinger i henhold til arveloven – dvs. overdragelse til børn, børnebørn og oldebørn, herunder adoptivbørn.

Landbrug & Fødevarer bemærker, at det af lovbemærkningerne fremgår, at et delsalg fra ejendommen vil medføre at overgangsordningen bortfalder. Landbrug & Fødevarer

tilfældet ved bortfald af overgangsordningen efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3.

Et bortfald af overgangsordningen vil kunne påklages.

Der henvises til svaret til Dansk Skovforening vedr. bortfald af den foreslåede overgangsordning i forbindelse med ejerskifte.

Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om, at lovforslaget er tilpasset, så overgangsordningen ikke længere foreslås at bortfalde i

opfordrer Skatteministeriet til, at denne bemærkning fjernes, og at reglerne om bortfald af overgangsordningen bliver tilsvarende de regler, der er gældende for den nuværende overgangsordning jf. § 83, stk. 6 og 7.

Landbrug & Fødevarer bemærker herudover, at det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 6, at for ejendomme med et areal over 2 ha bortfalder overgangsordningen kun såfremt ejendommens grundareal nedsættes med mindst 25 m<sup>2</sup>, og ejendommens grundareal herefter udgør under 2 ha.

Landbrug & Fødevarer bemærker desuden, at der efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 7 fremgår, at for ejendomme med et areal under 2 ha bortfalder overgangsordningen, hvis ejendommens areal nedsættes med mindst 25 m<sup>2</sup>, eller hvis betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 6 eller 7 er opfyldt.

Landbrug & Fødevarer bemærker hertil, at der bør være ens betingelser og vilkår for både den nuværende overgangsordning efter ejendomsvurderingslovens § 83, og den foreslåede overgangsordning efter ejendomsvurderingslovens § 83 c.

Landbrug & Fødevarer bemærker desuden, at det af ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, og afskrivningslovens § 45, stk. 2, fremgår, at parterne i en købsaftale eller skøde skal foretage en

tilfælde af, at ejeren frasælger en del af ejendommens areal.

Den foreslåede overgangsordning i ejendomsvurderingslovens § 83 c, giver mulighed for, at ejendomme, der i forbindelse med indførelsen af den nye kategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme skifter fra ejerbolig til den nye kategori, kan forblive ejerboliger. De kriterier, der er udeladt, er alle momenter, der vil understøtte ejerboligmomentet og derfor ikke vurderes relevante for nærværende forslag.

Ændring af de generelle regler om fordeling af overdragelsessummer ved salg af fast ejendom ligger uden for rammerne af lovforslaget.

fordeling af salgssummen mellem de forskellige aktiver.

Landbrug & Fødevarer oplyser, at erfaringen fra deres netværk af rådgivere er, at der meget sjældent sker fordeling af salgssummen ved handel med ejerboliger omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, og at det formentlig skyldes, at salget af disse ejendomme ofte er skattefrie for sælger og i mange tilfælde også vil være det for køber, når køber engang i fremtiden sælger ejendommen.

Landbrug & Fødevarer mener, at der for de ejendomme, der omfattes af den foreslåede overgangsordning, vil være risiko for, at der ikke foretages en fordeling af købesummen ved et efterfølgende salg.

Landbrug & Fødevarer bemærker, at der efter den nuværende lovgivning fremgår, at parterne skal foretage en fordeling, og at der ikke er nogen undtagelse for ejerboliger. Landbrug & Fødevarer opfordrer på den baggrund Skatteministeriet til at overveje, om der via lovgivningen eller andre tiltag kan skabes en større tydelighed om kravet til fordeling af overdragelsessummerne ved salg af fast ejendom.

#### *Fremrykket kategorisering*

Landbrug & Fødevarer bemærker, at forslaget til ejendomsvurderingslovens § 83 d omhandler fremrykket kategorisering vedr. vurderingsterminen pr. 1. januar 2027. Landbrug & Fødevarer

Vurderingsportalen indeholder oplysninger om, hvad ejerne skal være opmærksomme på i forbindelse med ejendomsvurderingslovens overgangsordninger om skift af ejendomskategori. Der vil på baggrund af lovforslaget blive tilføjet oplysninger vedr. kravet om fordelingen af overdragelsessummen efter ejendomsavancebeskatningslovens og afskrivningslovens regler i forbindelse med køb og salg af fast ejendom omfattet af den foreslåede overgangsordning og efter overgangsordningen i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3.

finder dette meget positivt og bakker om forslaget.

Landbrug & Fødevarer mener dog ikke, at der er helt overensstemmelse mellem lovteksten i § 83 d, stk. 2, 3. pkt., og teksten i lovbemærkningerne. Landbrug & Fødevarer beskriver herefter tekstmære eksempler herpå.

Landbrug & Fødevarer spørger, om Skatteministeriet kan bekræfte, at fristen for at indsende klage over afgørelse om omkategorisering efter § 83 d, er 3 måneder fra modtagelsen af afgørelsen.

Landbrug & Fødevarer bemærker desuden, at der i forhold til tidspunktet for udsendelsen af agterskrivelser og afgørelser efter § 83 d, er forskellige beskrivelser i lovbemærkningerne.

Landbrug & Fødevarer spørger herefter, om Skatteministeriet kan bekræfte, at afgørelserne om fremrykket kategorisering efter § 83 d udsendes til ejere af ejerboliger og erhvervsejendomme inden 1. januar 2027.

*Landdistrikternes Fællesråd*

Landdistrikternes Fællesråd bakker generelt op om den foreslåede model for kategorisering af ejendomme beliggende i landzone, der som udgangspunkt henføres til én ny samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme, medmindre et bolig- eller erhvervsmoment på ejendommen

Der henvises til svaret til Danske Advokater om, at lovforslaget er tilrettet, så det fremgår, at klage over afgørelsen vedr. kategorisering efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 83 c, stk. 1, skal være modtaget i skatteankeforvaltningen senest 3 måneder efter modtagelsen af afgørelsen, hvilket svarer til den almindelige klagefrist på 3 måneder, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3.

Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om, at Vurderingsstyrelsen vil påbegynde forberedelsen og sagsbehandlingen af omkategoriseringerne efter den 1. juli 2026, hvor den nye ejendomskategori i lovforslaget vil træde i kraft, og at udsendelse af høringsbreve om omkategorisering, tilbud om overgangsordningen, foreløbigt beskatningsgrundlag mv. forventes udsendt i 1. kvartal af 2027.

vejer tungere. Landdistrikternes Fællesråd bemærker, at den nye samlede ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme kan indeholde de elementer, der var i det oprindelige forslag fra Landdistrikternes Fællesråd om en ny ejendomskategori kun for naturejendomme.

Landdistrikternes Fællesråd havde dog gerne set, at landbrugs- og naturmomenter vejede tungere i kategoriseringen af ejendomme, så flere ejendomme ville blive kategoriseret som landbrugs-, skov- og naturejendomme. Landdistrikternes Fællesråd er i den forbindelse uforstående overfor, at der bag lovgivningsarbejdet har været en målsætning om, at 13.000 ejendomme skulle omkategoriseres – dette har Landdistrikternes Fællesråd (og andre organisationer) også kritiseret undervejs i følgegruppen.

*Samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme*

Landdistrikternes Fællesråd har tidligere foreslået, at der skulle oprettes en selvstændig ejendomskategori for naturejendomme, men bakker op om oprettelsen af en samlet kategori. Landdistrikternes Fællesråd bemærker, at det bl.a. skyldes hensyn til administrationsomkostninger og ønsket om at lave en så enkelt beskatningsmodel som muligt. Landdistrikternes Fællesråd påpeger dog, at det vigtigste er, at man med den nye model

Skønnet over, hvor mange ejendomme, der med lovforslaget forventes at skifte ejendomskategori til den nye kategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme, er udarbejdet i overensstemmelse med Skatte- og Vækstministeriets sædvanlige principper for udarbejdelse af økonomiske konsekvensvurderinger.

Der henvises desuden til kommentaren til Frie Bønder – Levende Land om, at Vurderingsstyrelsens afgørelser om kategorisering vil ske i overensstemmelse med bestemmelserne i lovforslaget.

begrænser antallet af landejendomme, der omkategoriseres til at være ejerbolig (og erhverv) og dermed undgår stigningen i grundskyld.

Landdistrikternes Fællesråd bemærker endvidere, at ved at lave en samlet kategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme, sidestilles naturarealer og landbrugsarealer, hvilket Landdistrikternes Fællesråd bakker op om. Landdistrikternes Fællesråd mener, at dette er nødvendigt for at muliggøre den pågående arealoplægning indenfor landbruget, der bl.a. følger af grøn trepart. Landdistrikternes Fællesråd bemærker endvidere, at ved den tidligere model kunne ekstensivering af landbrugsareal medføre, at en ejendom overgik til en ny ejendomskategori, hvilket var langt fra hensigtsmæssigt for de fleste ejere af landejendomme.

#### *Kategorisering af ejendomme og styresignal*

Landdistrikternes Fællesråd støtter desuden, at landejendomme i landzone som udgangspunkt vil blive kategoriseret som landbrugs-, skov- og naturejendomme, *medmindre der er et tungtvejende bolig- og/eller erhvervsmoment på ejendommen*. Landdistrikternes Fællesråd bemærker, at man kan diskutere vægtningen af de forskellige momenter, hvilket følgegruppen også har gået i dybden med.

Landdistrikternes Fællesråd mener, at kriterierne natur- og landbrugsmomenterne generelt tillægges for

Der henvises til kommentaren til Frie Bønder – Levende Land om, at Vurderingsstyrelsens afgørelser om kategorisering vil ske i overensstemmelse med bestemmelserne i lovforslaget.

lille vægt, så der bl.a. kræves for store arealer eller for store dyrehold til at opveje et standard boligmoment. Landdistrikternes Fællesråd mener hertil, at et areal på 4-5 ha bør kunne opveje boligmomentet. Landdistrikternes Fællesråd tilføjer desuden, at målsætningen om, at det ”kun” er 13.000 ejendomme, der skal omkategoriseres, spænder ben for en retfærdig kategorisering af landejendomme. Landdistrikternes Fællesråd henviser til deres fulde bemærkninger til vægtningen og styresignalet, i et separat høringssvar, på deres hjemmeside.

*Fremrykket kategorisering af landbrugs-, skov- og naturejendomme*

Landdistrikternes Fællesråd bakker op om den foreslåede overgangsordning, hvor ejere af boliger, der står til at skifte status efter indførsel af den samlede ejendomskategori, kan vælge, at ejendommen skal forblive i sin nuværende kategori, indtil der sker et ejerskifte. Landdistrikternes Fællesråd mener, at dette giver en god beskyttelse af de boligejere, der ikke ønsker, at deres bolig skal skifte status.