



**Skatteministeriet**

30. januar 2024  
J.nr. 2024 - 149

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 201 af 4. januar 2024 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra ikke-medlem Preben Bank Henriksen (V).

Jeppe Bruus

/ Rikke Kure Wendel

## Spørgsmål

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 3. januar 2024 fra Jens-Chr. Schmidt om Vurderingsstyrelsen tolker loven korrekt i forbindelse med de nye grundvurderinger og korrespondance herom, jf. SAU alm. del - bilag 96.

## Svar

Jeg forstår på spørger, at der ønskes en afklaring af, hvorvidt Vurderingsstyrelsen med hensyn til de nye grundvurderinger fortolker ejendomsvurderingsloven korrekt i forhold til ansættelse af grundværdien på grundlag af forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering herunder lokalplaner, kommuneplanrammer m.v. samt bygningsreglementet.

Jeg kan henholde mig til følgende, som jeg har modtaget fra Vurderingsstyrelsen:

”Det følger af ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 1, at grundværdien ansættes på grundlag af den anvendelse og udnyttelse, der er mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering.

Forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering omfatter lokalplaner, kommuneplanrammer, byplanvedtægter, landzonetilladelser, strandbeskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven og enhver anden form for offentlige forskrifter, som regulerer, om en grundejer kan opføre byggeri på sin grund, og hvad der i givet fald kan opføres. Til offentlig regulering hører også bygningsreglementet.

Bygningsreglementet indeholder nogle bestemmelser, der regulerer udnyttelsen for forskellige anvendelser. Det fremgår af bygningsreglementets § 170, stk. 2, at en kommune ikke kan nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger:

- 1) 60 pct. for etageboligbebyggelse i et område, der i kommuneplanen er udlagt hertil.
- 2) 40 pct. for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse.
- 3) 30 pct for fritliggende enfamiliehuse og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel beliggende i et parcelhusområde.
- 4) 15 pct. for sommerhuse.
- 5) 45 pct. for anden bebyggelse.

Bestemmelserne i bygningsreglementet vedrørende bebyggelsesprocent gælder ikke, hvis bebyggelsesprocenten er fastsat i en lokalplan, en byplanvedtægt eller en reguleringsplan. Det bemærkes i øvrigt, at kommunen har pligt til at tilvejebringe en lokalplan, inden der meddeles tilladelse til større bygge- og anlægsarbejder, det medfører væsentlige ændringer i et bestående miljø.

I områder, hvor der ikke findes lokalplaner, vil ejendomsejeren således ved meddelelse om byggetilladelser have krav på at kunne opføre byggeri inden for de rammer, der følger

af bygningsreglementet. Når en kommuneplanramme fastsætter en lavere bebyggelsesprocent end bygningsreglementets minimumsbestemmelser, vil bebyggelsesprocenten i henhold til bygningsreglementet derfor blive lagt til grund for vurderingen. Dette er beskrevet i Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 27, hvor der også er givet følgende eksempler:

*”Der kan rejses spørgsmål om forståelsen af reglerne i tilfælde, hvor der i en eksisterende kommuneplanramme opereres med bebyggelsesprocenter, der afviger fra bygningsreglementet. Som ovenfor nævnt kan kommunen efter bygningsreglementet ikke nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger de ovennævnte værdier.*

*Forestiller man sig som et eksempel, at en kommuneplanramme fastsætter en bebyggelsesprocent på 50 for anden bebyggelse, vil en sådan højere bebyggelsesprocent kunne lægges til grund ved grundværdiansættelsen. Dette skyldes, at grundejeren vil kunne forvente, at kommuneplanrammen omsættes i konkrete lokalplaner med et indhold, der svarer til kommuneplanrammen.*

*Forestiller man sig i stedet, at kommuneplanrammen fastsætter en lavere bebyggelsesprocent end bygningsreglementet, f.eks. 40 pct., vil bygningsreglementets bebyggelsesprocent på 45 blive lagt til grund. Så længe der ikke findes en lokalplan, vil kommunen ikke kunne fastsætte en lavere bebyggelsesprocent i en byggetilladelse end den, der fremgår af bygningsreglementet.”*

Hvis en lokalplan indeholder bygningsregulerende bestemmelser, der afviger fra bygningsreglementet, er det derimod lokalplanens bestemmelser, der lægges til grund for vurderingen. Ønsker en kommune at fastsætte en lavere bebyggelsesprocent end den, der er fastsat i bygningsreglementet, må kommunen derfor udarbejde en lokalplan.”

Jeg kan for en nærmere gennemgang af ejendomsvurderingslovens § 18 henvise til mit svar på SAU alm. del - spørgsmål 395 af 20. september 2023.