



Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
Sendt pr. mail til:
lovgivningogoekonomi@skm.dk, stk@skm.dk og ej@skm.dk

DLA Piper Denmark
Advokatpartnerselskab
DOKK1
Hack Kampmanns Plads 2
8000 Aarhus C
Tlf. +45 33 34 00 00
Fax +45 33 34 00 01
CVR 35 20 93 52
denmark@dlapiper.com
www.dlapiper.com

Spørgsmål angående L211 – Forslag til ejendomsvurderingsloven

I anledning af L211 fremsat den 3. maj 2017 skal jeg venligst anmode om besvarelse af nedenstående spørgsmål 1 - 7:

I lovforslagets § 17, stk. 2 om grundværdi er anført, at der ved ansættelsen tages hensyn til forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. §§ 18 og 19.

I den tidligere vurderingslov var der en sondring mellem byrder og rettigheder af privatretlig karakter og byrder og rettigheder af offentligretlig karakter.

- 1) Er der tiltænkt ændringer med den nye formulering i forhold til den tidligere, således at tidligere praksis om, hvad der udgør rettigheder og byrder af privatretlig karakter og hvad der udgør rettigheder og byrder af offentligretlig karakter ikke længere finder anvendelse?
- 2) Skal rettigheder og byrder af offentligretlig karakter fortsat være knyttet til grunden i ubebygget stand for at kunne tillægges betydning ved grundværdiansættelsen?

Det følger af lovforslagets § 17, at grunden fortsat skal ansættes i ubebygget stand. Herved opnås blandt andet, at der ikke skal tages hensyn til eventuelle nedrivningsomkostninger/uhensigtsmæssig bebyggelse mv. Med det nye lovforslag følger det af §§ 19 og 20 at grunde i visse tilfælde skal ansættes på baggrund af den faktiske udnyttelse.

Situationen kunne f.eks. være, at en ejendom har en bebyggelsesprocent på 200, men at den opførte bebyggelse er placeret uhensigtsmæssigt. Den gældende lokalplan giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 100.

29. maj 2017
J.nr.: THB-BJG/nin

Thomas Booker
Advokat
Dir. tlf. 33 34 08 53
Mail thomas.booker@dlapiper.com

Bianca Garset
Sekretær
Dir. tlf. 33 34 07 71

DLA Piper Denmark
Advokatpartnerselskab (CVR-nummer 35 20 93 52) er en del af det globale advokatfirma DLA Piper, der opererer via flere særskilte juridiske enheder. Vores kontorer i Danmark ligger på Rådhuspladsen 4, 1550 København V, og DOKK1, Hack Kampmanns Plads 2, Niveau 3, 8000 Aarhus C.

På www.dlapiper.com findes en liste over kontorer og firmaoplysninger

Hovedtelefonnummer i Danmark:
+45 33 34 00 00

- 3) Skal der ved f.eks. sammenligningen af grundens værdi ud fra den faktiske udnyttelse ctr. den planretlige udnyttelsesmulighed, jf. lovforslagets § 20 tages højde for nedrivningsomkostninger/uhensigtsmæssig bebyggelse?

Det følger af lovforslagets § 19, stk. 2, at hvis en ejendom i et område, hvor den tilladte udnyttelse ikke er entydigt fastsat, er fastsat med en højere bebyggelsesprocent end den gennemsnitlige, skal grunden ansættes på baggrund af denne faktiske udnyttelse, jf. lovforslagets § 19, stk. 2, 1. pkt. Det følger herefter, at de øvrige ejendomme i samme område som ikke er omfattet af § 19, stk. 2, 1. pkt. skal ansættes ud fra den gennemsnitlige udnyttelsesmulighed for disse ejendomme, dog mindst den faktiske udnyttelse, jf. lovforslagets § 19, stk. 2, 2. pkt.

Situationen kunne være den, at det i et område er bestemt, at der maksimalt kan opføres 100.000 etagekvadratmeter. Hvis området udgør et areal på 50.000 m², vil den gennemsnitlige udnyttelsesmulighed (eller bebyggelsesprocent) være 200.

- 4) Hvis en matrikel har en bebyggelsesprocent på 300, mens de øvrige er bebygget med en bebyggelsesprocent på 200, kan Skatteministeren i så fald bekræfte, at reglen medfører, at området samlet set "overbeskattes" i forhold til den planretlige udnyttelsesmulighed?

En anden situation kunne være den, at det i et område er bestemt, at der maksimalt kan opføres 100.000 etagekvadratmeter. Hvis området består af 3 matrikler på hver 20.000 m², vil det betyde, at der på hver matrikel i gennemsnit kan opføres en bebyggelse på 33.333 etagekvadratmeter. Hvis der på matrikel 1 opføres en bebyggelse på 60.000 etagekvadratmeter, vil matrikel 2 og 3 skulle vurderes med en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 100, svarende til at der på de pågældende matrikler samlet kunne opføre 40.000 etagekvadratmeter.

- 5) Hvis ejeren af matrikel 1 nedriver eksempelvis 26.666 etagekvadratmeter kan Skatteministeren i give faldt bekræfte, at dette vil medføre at matrikel 2 og 3 skal vurderes på baggrund af en bebyggelsesmulighed på 33.333 etagekvadratmeter hver (altså med hver 13.333 etagekvadratmeter mere end før nedrivningen)?
- 6) Hvis spørgsmål 5 besvares bekræftende bedes Skatteministeren bekræfte, at der i sådanne tilfælde skal foretages omvurdering i henhold til lovforslagets § 6, stk. 1 af både den tidligere overbebyggede ejendom men også af de øvrige ejendomme hvis udnyttelsesmulighed er blevet påvirket?

- 7) Hvis spørgsmål 5 besvares bekræftende bedes Skatteministeren oplyse, hvorvidt de ejendomme som påvirkes af eksempelvis en nedrivning burde have retskrav på at blive partshørt i byggesagsbehandlingen, hen- set til at nedrivningen kan have væsentlig økonomisk betydning for de pågældende ejendomme?

Med venlig hilsen



Thomas Booker