

Planlægningens påvirkning på grundværdierne

Surveying- Planning- and Land Management

Kandidatspeciale

Andreas Ellegaard Svendsen

Aalborg Universitet



AALBORG UNIVERSITET

STUDENTERRAPPORT

Titel: Planlægningens påvirkning på grundværdierne

Projektperiode: Foråret 2024

Deltager:
Andreas Ellegaard Svendsen

Vejleder:
Janni Sørensen

Sidetal: 69

Afleveringsdato: 07/06-2024

Resume:

Dette kandidatspeciale omhandler det nye ejendomsvurderingssystem og planlægningens rolle for vurdering af grundværdier. Der vil igennem rapporten blive kigget på hvad jord værdi skat (LVT) er, samt hvordan det danske planlægningssystem fungerer med ejendomsvurderingssystemet. Herunder også hvilke ændringer der er sket fra det gamle system til det nye. Der vil blive kigget på konkrete sager fra Ringkøbing-Skjern Kommune hvor grundværdierne er blevet uhensigtsmæssig høje på baggrund af eksisterende planlægning på stedet. Et interview med en ejendomsmægler er foretaget for at få mere viden på området. Forskellige løsninger til at få mere hensigtsmæssige vurderinger vil blive diskuteret. Det nye system bygger på at der skulle genoprettes en tillid til de offentlige ejendomsvurderinger der i lang tid har været upræcise og uensartede. I september 2023 kom der således midlertidige vurderinger for 2022, og disse viste sig i mange tilfælde at være højere end forventet, og mange har haft svært ved at forstå vurderingerne.

Rapportens indhold er frit tilgængeligt internt i Aalborg Universitet, men offentliggørelse (med kildeangivelse) må kun ske efter aftale med forfatteren.

Abstract

This master thesis is about the new property valuation system in Denmark. New valuations for more than 2 million homes arrived in september 2023. This valuation was temporary valuation for 2022. The new valuations have been made with a new computermodel that has been in the work since 2013. When the valuations arrived many properties were valued higher than expected especially the land value was high and in many cases higher than the whole property valuation. This has led to a lot of critique of Vurderingsstyrelsen, that is the public authority responsible for the valuationssystem.

This thesis will research what Land Value Taxation (LVT) is and how it is used in a Danish context. There will also be a look on the Danish planning system and how the new property valuation system is affecting the planning. The rapport will also look on the changes from the old Valuationlaw (Vurderingsloven) to the new Property Valuation Law (Ejendomsvurderingsloven). A case study will be made to look on how the planning is affecting the land valuation especially in areas with more freedom to decide what to build, because the valuation system is using an approach where the land value is to be the highest and best usage (HABU). With these cases and an interview with a real estate agent, proposals on how to make the system more fair will be discussed.

One of the main reasons that a new property valuation system has been made in Denmark is to restore trust in the public property valuation. Until now this does not seem to be a success, but the new valuations are of course temporary. The non temporary valuation will arrive in the first half of 2025, and may see some changes especially to the more extreme cases. When these arrive it will also be possible to complain if a homeowner thinks that their valuation is too high or low. Because the valuation is temporary there is also a lot of uncertainty at the moment so this thesis is relevant now but may be proved wrong when the non-temporary valuations arrive.

Forord

Dette kandidatspeciale er skrevet af landinspektørstuderende Andreas Ellegaard Svendsen på 4. semester af kandidatuddannelsen Surveying-Planning- and Land Management. Vejleder under projektet har været Janni Sørensen til hvem der skal lyde en tak for hjælp til at komme i mål med projektet. Der er i forbindelse af projektet foretaget et interview af ejendomsmægler og valuar Finn Jacobsen, tak for hjælpen til at give værdifuld information til projektet.

Rapporten anvender nogle henvisninger til lovtekster. Her er der tale om:

- LBK nr 572 af 29/05/2024 Kaldet Planloven betegnet PL
- LBK nr 1067 af 30/08/2013 Kaldet Vurderingsloven betegnet VUL
- LBK nr 1510 af 08/12/2023 Kaldet Ejendomsvurderingsloven betegnet EVL
- LBK nr 132 af 25/01/2019 Kaldet Ejendomsavancebeskatningsloven

I rapporten er der brugt figurer der enten er konstrueret selv eller ved hjælp af kort værktøjer online. Herunder Plandata og Boligsidens oversigt over ejendomsværdier.

Rapporten omhandler et emne der hurtigt kan blive politisk, da det virker til at myndighederne prøver at udnytte grundejere i Danmark. Det er forsøgt at holde følelser og politiske holdninger ude af projektet. Det må dog antages at vi som mennesker næsten altid vil have en forudindtaget holdning til et emne vi finder interessant. Det kan derfor godt være at forfatterens opfattelse af emnet kan ses i dele af projektet. Projektets argumenter vil dog altid være argumenteret ud fra kilder og analyser.

Indhold

Forord	III
Indhold	IV
1 Indledning	1
2 Metoder	6
2.1 Strukturdiagram	6
2.2 Dokumentanalyse	7
2.3 Case-study	8
2.4 Interview	9
3 Grundværdiskat	10
3.1 Henry George og LVT	10
3.2 LVT i forskellige lande	12
3.2.1 Estland og Namibia	12
3.2.2 New Zealand og Australien	12
3.2.3 Wales	13
3.3 Existing use eller HABU	14
3.4 Opsamling	15
4 Planlægningssystemet	17
4.1 Det danske planhierarki	17
4.2 Planlægning og Ejendomsvurderingssystemet	19
4.3 Opsamling	21
5 Ejendomsvurderingssystemet i Danmark	22
5.1 Historie om ejendomsvurdering i Danmark	22
5.2 Vurderingsloven og Ejendomsvurderingsloven	24
5.2.1 Mindre ændringer	24
5.2.2 Vurderingsnormen for ejendoms- og grundværdi	25
5.2.3 Ejendomsværdi og grundværdi	26
5.3 Opsamling	29
6 Delkonklusion	31
6.1 Hvilken rolle spiller eksisterende kommuneplaner og lokalplaner i værdiansættelsen af grundværdierne i ejendomsvurderingssystemet?	31
6.1.1 Hvordan fungere grundværdiskat i Danmark?	31

6.1.2	Hvordan påvirker den fysiske planlægning grundværdierne?	32
6.1.3	Hvilke ændringer er der sket i det danske ejendoms-vurderingssystem der kan forklare de store stigninger i grundværdier?	32
6.1.4	Opsamling	33
6.2	Problemformulering	33
7	Case 1: Kommuneplanrammer i Ringkøbing	35
7.1	Området	35
7.2	Plangrundlag	37
7.3	Vurderinger	39
7.4	Sammenligning	42
7.5	Meldskiftet 20	44
7.6	Opsamling	46
8	Case 2: Fleksibel lokalplan i Skjern	47
8.1	Området	47
8.2	Plangrundlaget	49
8.3	Vurderinger	51
8.4	Sammenligning	54
8.4.1	Salgpriser	55
8.5	Opsamling	56
9	Interview	58
9.1	Konsekvenser ved de nye vurderinger	58
9.2	God og bedst	59
9.3	Landdistrikt kontra by	60
9.4	Meldskiftet 20	61
9.5	Løsninger	61
10	Diskussion	62
10.1	Existing use fremfor HABU	62
10.2	Ejendomsavancebeskatning	63
10.3	Planlægningsmæssige justering af grundværdier	64
11	Konklusion	65
	Bibliografi	67

Indledning

1

Den 11. september 2023 kom dagen endelig da millioner af danske bolig-ejere kunne se deres nye midlertidige ejendomsværdi og grundværdi for 2022. (M. S. Pedersen 2023) Dette skulle vise sig for flere at blive et stort chok da stigninger i værdier langt overgik hvad de havde forventet. Der blev mildt sagt ikke taget godt imod de nye vurderinger, og mange mente at der måtte være sket kæmpe fejl i systemet, og det blev kaldt ”helt på månen” og ”håbløst”. (Neupertt 2023)

Det nye ejendomsvurderingsystem er lavet for at genskabe tilliden til ejendomsvurderingerne. Dette er forsøgt gjort ved at lave et program der ud fra forskellige ejendomsdata, automatisk kan beregne en estimeret værdi af ejendom og grund. Samtidig er det meningen at denne modelberegning bliver tilgængelig for offentligheden, så den enkelte grundejer kan se hvorfor ejendoms- og grundværdien er som den er. Der er altså sket et skifte fra at mennesker lavede vurderinger af ejendomme til at det i dag er en computermode. (Vurderingsstyrelsen 2024)

En af de ting der undrer mange ved de nye vurderinger, er flere eksempler på at grundværdien overstiger ejendomsværdien, engang imellem med mange millioner kr. Dette skyldes at vurdering af ejendommen i sin helhed vurderes ud fra hvad man regner med at salgsprisen er hvorimod grundværdien vurderes ud fra ”bedste økonomiske anvendelse”. Ifølge vurderingsstyrelsen var der i september 68.000 boliger hvor grundværdien oversteg ejendomsværdien. I nogle få af tilfældene er det nok på baggrund af bygningers stand, da faldefærdige bygninger der skal rives ned for at bygge nyt kan påvirke ejendomsværdien til at være lavere end grundens værdi. I sådanne tilfælde ville det dog maksimalt være prisen for at få fjernet huset der skulle kunne påvirke ejendomsværdien negativt, og dette ville sjældent være mere end få hundrede tusinder kroner. I flere af de ekstreme tilfælde der kom frem i medierne drejede forskellen på ejendomsværdi og grundværdi om mange millioner. Dette skyldes at vurdering gik ud fra at ”den bedste økonomiske anvendelse” af grunden ville være at udstykke eller udnytte grunden bedre. I et eksempel fra Esbjerg blev en landejendom på 10 ha. vurderet til 66,2 millioner kr. hvor grundværdien før havde været 1,2 millioner kr. Dette skyldtes at vurderingssystemet havde udregnet at ejendommen kunne udstykkes i 130 grunde. Dette mener grundejerne dog

ikke er muligt samtidig med at de har kommunens ord for at der ikke ville blive givet tilladelse til det. (Graversen og M. Mortensen 2023a)

Vurderingsstyrelsen har erkendt at der i flere af disse tilfælde kan være fejl, og tog derfor også hurtigt fat på at kontrollere sagerne manuelt. Samtidig minder de om at vurderingerne kun er midlertidige og at de endelige vurderinger vil komme i 2025, samtidig med at boligejer fra den 1. januar 2024 ikke kan komme til at betale mere i ejendomsskat og grundskyld end de har gjort i 2023 da der er vedtaget en skatterabat samtidig med at skattesatsen er nedsat. Hermed vurderes det at 80 % kommer til at betale mindre i ejendomsskatter og de sidste 20 % ikke kommer til at betale mere end de i forvejen gjorde. Ved køb af ejendom efter den 1. januar 2024 vil det dog være den nye vurdering at skatten udregnes for, en ejendom kan dermed beskattes højere efter et salg. Hvis vurderingerne efterfølgende bliver nedjusteret vil der ske en tilbagebetaling af den skat der er betalt for meget. Der gør dog også opmærksom på at ikke alle disse vurderinger hvor grundværdien betydeligt overstiger ejendomsværdien skyldes fejl, da det i mange tilfælde er vurderet at grunden kan udnyttes bedre. (Neupertt 2023)

Skatteekspert Henning Boye Hansen mener at reglerne skal laves om. Han fremhæver et eksempel på et parcelhus i Valby på 156 m^2 hvor ejendomsværdien er ca. 9,5 millioner kr. og grundværdien er over 25 millioner kr. Grunden til dette er at der i plangrundlaget er en højere tilladt bebyggelsesprocent og der kan også bygges i flere etager. Derfor har systemet vurderet at der kan opnås en bedre udnyttelse af grunden. For Henning lyder det mærkeligt hvis tanken er at taget skal rives af og der skal bygges fem etager mere på. Han forstår ikke hvis dette var hensigten med loven da den blev vedtaget og finder det urimeligt hvis det er den rigtige tolkning.

En af de gennemgående argumenter for de høje grundværdier er ifølge Skatteministeriet og Vurderingsstyrelsen at grundene kan udnyttes bedre og at der er et uudnyttet potentiale i grunden som grundværdien fastsættes efter. For mange lyder dette helt grotesk at grundene bliver beskattet af et potentiale og det trækker sammenligninger til absurde tilfælde hvor det så også ville være muligt at blive beskattet af en virksomhed som kunne drives fra en garage eller hvor en lærer kunne beskattes af en lægeløn fordi karaktererne i gymnasiet kunne have givet adgang til medicinstudiet. Disse sammenligninger er absurde, men for mange er det i essensen det Vurderingsstyrelsen siger når de mener at der er højere potentiale på grunden. (Graversen og M. Mortensen 2023b)

Skatteadvokat Thomas Booker mener at tanken om at der skal beskattes på baggrund af den ”bedste økonomiske anvendelse” er god nok. Han mener dog at Vurderingsstyrelsens metoder til at vurdere er uhensigtsmæssigt. Han lægger også vægt på at reglen ikke er ny, tanken om at beskatte på bedste anvendelse har været brugt i alt den tid der har været grundskyld i Danmark, så altså mere end 100 år. Tanken var at kommunerne havde et redskab til at gennemføre byplanlægning, f.eks. hvis kommunen ville omdanne et kolonihave område til etageejendomme ville skatten på jorden stige, og ejerne af kolonihaverne skulle enten sælge til nogle der ville udvikle området eller bruge mange penge på grundskylden. Han mener at dette har været en god ide da det hjalp til at udvikle byer gennem det 20. århundrede, men sætter også spørgsmål ved om dette stadigvæk er nødvendigt i dag. Dog vil han også gerne sætte tingene lidt i perspektiv, for bare fordi det er muligt at bygge og udnytte grunden mere betyder det ikke at det er den bedste økonomiske anvendelse. I sagen fra Esbjerg nævner han som eksempel at det ikke er sikkert at der er et kundegrundlag for 130 byggegrunde, men måske kun 20, og derfor ville det altså ikke være den bedste økonomiske anvendelse at udstykke 130 grunde da disse ikke ville blive solgt. Han mener derfor at potentialet skal følge virkelighedens muligheder når der vurderes. (Ibid.)

Det nye vurderingssystem har tydeligvis haft en hård start, og dette fik også folketingets ombudsmand til at gå ind i sagen. Den 3. april 2024 kom ombudsmanden med en vurdering. Her blev der lagt ægt på at Vurderingsstyrelsen har fulgt lovens forskrifter. Han rejser dog kritik af styrelsen da de efter hans mening burde have tjekket at vurderingerne ikke var så skæve som de viste sig at være, og mente at der burde at være sket en større kvalitetskontrol inden offentliggørelsen. Ikke mindst på baggrund af indledende bemærkninger til ejendomsvurderingsloven (EVL) hvor der blev skrevet at *”Tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger skal genoprettes. Vurderingerne har været for upræcise, uensartede og uigennemskuelige. Ejendomsejere og boligejere skal have bedre og mere retvisende vurderinger.”* (Folketingets Ombudsmand 2024) Han mener altså at Vurderingsstyrelsen ikke har handlet imod loven, men stadigvæk har handlet uhensigtsmæssigt da de midlertidige vurderinger har skabt mange uforstående boligejere og dette kan svække tilliden til systemet. Han rejser også bekymringer om datagrundlaget for vurderingerne er tilstrækkelige og præcise nok. Især fordi dette også er en af udfordringerne Vurderingsstyrelsen mener der findes og der skal arbejdes videre på. (Ibid.)

Udover dette er prisen på systemet også blevet diskuteret. Da man i 2015 begyndte at udvikle systemet var der budgetteret med at det ville koste 96 millioner kr. Prisen har dog vist sig at være omkring 4 milliarder kr. i 2023. Dette er altså ca. 40 gange højere end hvad der først var regnet med, og er dermed også blevet det dyreste offentlige IT-system i Danmarkshistorien, samtidig med at det har været meget forsinket. (M. W. Mortensen 2023)

Rigsrevisionen har også løbende fulgt sagen og i februar 2024 kom de med et opdateret notat. Her nævner de flere ting som Vurderingsstyrelsen arbejder med for at forbedre systemet, bl.a. manuel kontrol og høringsperiode ved offentliggørelse af de endelige vurderinger for 2022 der ventes at være færdige i første halvår 2025. Her bliver det også nævnt at plandata og BBR-data er de væsentligste årsager til at der bliver foretaget manuel behandling. Her er der altså nogle problemer med præcisionen og systemerne der bruges. (Rigsrevisionen 2024)

Der er flere problemer der har vist sig med det nye ejendomsvurderingssystem. Her kan der især nævnes den fysiske planlægning som et problematisk punkt hvor det endnu er uvist hvordan systemet og planlægningen påvirker hinanden. Det vil derfor blive undersøgt hvilken sammenhæng der er imellem kommuneplaner, lokalplaner og grundværdier i det nye system, følgende spørgsmål til at undersøge dette er:

Hvilken rolle spiller eksisterende kommuneplaner og lokalplaner i værdiansættelsen af grundværdierne i ejendomsvurderingssystemet?

For at besvare dette er der opsat følgende underspørgsmål

- Hvordan fungerer grundværdiskat i Danmark?
- Hvordan påvirker den fysiske planlægning grundværdierne?
- Hvilke ændringer er der sket i det danske ejendomsvurderingssystem der kan forklare de store stigninger i grundværdier?

Spørgsmålene vil blive besvaret i kapitel 3, 4 og 5. I kapitel 3 vil der blive lavet en teoretisk gennemgang af tankerne bag at have en grundværdiskat, her vil der blive redegjort for argumenter for og imod, samt set på hvordan grundværdiskat bliver brugt og kan bruges andre steder i verdenen, samt argumenter for og imod at basere skatterne på den ”bedste økonomiske anvendelse”. I Kapitel 4 vil der være en mindre gennemgang af det danske

planlægningssystem og hvordan det relatere sig til ejendomsvurderingssystemet. I kapitel 5 vil der blive lavet en gennemgang af nogle af de mest betydningsfulde ændringer fra Vurderingsloven til Ejendomsvurderingloven, her især med fokus på hvordan planlægningen bruges i systemet og hvilken rolle anvendelses- og udnyttelsesmulighederne har af betydning. Til sidst vil der blive lavet en opsamling i kapitel 6, hvor der også vil blive opstillet en problemformulering til efterfølgende analyse.

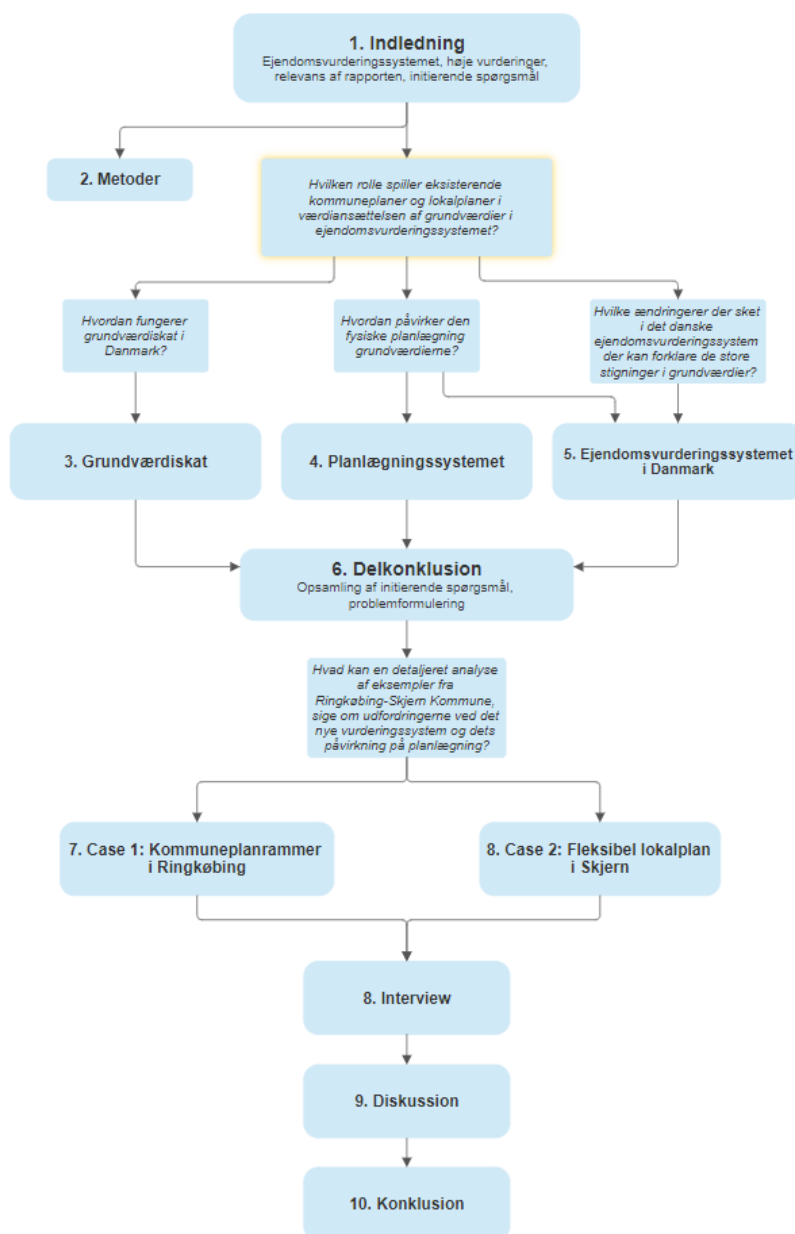
Metoder 2

I dette afsnit vil der være en beskrivelse af de forskellige metoder brugt i projektet. Der vil også blive vist et strukturdiagram over hele rapporten.

2.1 Strukturdiagram

På figur 2.1 på næste side ses et strukturdiagram over projektets opbygning.

Igennem projektet er der arbejdet videnskabeligt. Det betyder blandt andet at påstande skal underbygges med gode og troværdige kilder. Det betyder også at der ved undersøgelser skal arbejdes systematisk så der ved en gennemgang kan findes frem resultater der kan genskabes ved lignende analyser. Det er dog også vigtigt at vide at tilgangen brugt i dette projekt kun er en af flere mulige, og resultaterne fundet her vil også være påvirket af fremgangsmetoden. Der vil også igennem et projekt være flere til- og fravalg som har påvirkning på det endelige resultat. Det er vigtigt her at vurdere hvad der er relevant for lige netop dette projekt, som eksempel kan tages at ejendomsvurderingssystemet er bygget op af en computer model. Denne model er meget teknisk og kunne sagtens beskrives i detaljer, dette er dog ikke formålet med projektet, der derimod arbejder med hvordan plangrundlaget påvirker vurderingerne og hvordan uhensigtsmæssigheder kan undgås ved hjælp af planlægning. Et andet projekt kunne have en tilgang til hvordan de tekniske dele virkede og hvordan bedre data kunne sikres. I løbet af et projekt som dette er der lavet mange af disse valg der selvfølgelig påvirker projektet. Det vigtige er at kunne argumentere for de valg der tages og at disse valg sætter fokus på projektets formål.



Figur 2.1: Struktur diagram over rapportens opbygning

2.2 Dokumentanalyse

I rapporten er der brugt dokumentanalyse for at undersøge emnet nærmere. Der er her blevet brugt artikler, lovtekster, bøger og anden information på hjemmesider. For at finde relevante dokumenter er der søgt på nøgleord.

Nogle af de relevante nøgleord kunne i tilfælde af denne rapport være: LVT, land value tax, ejendomsvurderingssystem, grundværdi, HABU og lignende. Der er især brugt Google Scholar i processen med at finde dokumenter, her er der også taget højde for hvor gamle teksterne er. Flere af dokumenterne er i første omgang udvalgt på overskrift og kort resume, hvis det blev vurderet at dette kunne være relevant for projektet. I en let gennemgang af dokumenterne er det så blevet vurderet om dokumentet kan bruges i projektet. Ved diskussion og redegørelse for lovgivning er der taget udgangspunkt i retsinformation, hvor de relevante love er fundet. Dette kunne f.eks. være Planloven, Vurderingsloven og Ejendomsvurderingsloven. Andre juridiske tekster er også fundet ved de relevante myndigheder, f.eks. bygningsreglementet. I tilfælde hvor meget specifik information har været brugbar er der lavet mere præcise søgninger på google og relevante og troværdige kilder er fundet. Dette kunne f.eks. være statistik fundet ved Danmarks Statistik. Troværdigheden af alle kilder vil altid blive vurderet og ikke troværdige kilder vil blive sorteret fra.

2.3 Case-study

I analysen er der foretaget et case study. Her er der udvalgt cases på baggrund af information givet af Ringkøbing-Skjern Kommune. Det har i udvælgelsesprocessen været relevant at der har været problematikker med de nye vurderinger, og at disse problemer med stor sandsynlighed skyldes plangrundlaget. Casene kan altså ikke give et generelt billede af ejendomsvurderingerne da sagerne her er udvalgt efter at der skal være en hvis uhenigtsmæssighed i vurderingerne. Formålet med case study er at undersøge hvilken betydning plangrundlaget kan få for vurderingerne, særligt grundværdien, og ud fra disse kunne komme med kvalificerede bud på hvordan disse uhenigtsmæssigheder kunne forhindres. Opbygning af case studied er gjort ved at tage hver case og først kigge på området. Her bliver der kigget på områdets placering og plangrundlaget for området. Herefter er der udvalgt nogle af ejendommene, her gerne med fokus på ejendomme der har uhenigtsmæssige vurderinger, samt nogle der har mere hensigtsmæssige vurderinger. Disse sammenlignes så baseret på grundstørrelse og grund- og ejendomsværdi både tidligere og midlertidige. Der kan tilføjes yderligere oplysninger til hver enkelte case hvis dette viser sig at være relevant. Efterfølgende vil resultaterne fra hver enkelte case blive brugt i diskussionen for hvordan uhenigtsmæssige vurderinger kan løses.

2.4 Interview

Der er i forbindelse med projektet foretaget et interview. Dette er gjort ved at foretage semi-strukturerede interview hvor der ikke er en fast interviewguide at gå efter. Der er derimod nogle få overordnede spørgsmål, og under interviewet kan der så stilles opfølgende spørgsmål. Denne fremgangsmetode er valgt for at kunne få mest muligt information ud fra interview-personen, da samtalen løbende kan rettes ind til personens viden og erfaring. Der er foretaget interview for at få mere information om emnet fra folk der sidder og arbejder med det til dagligt. Disse personer kan også hjælpe med information der ikke nødvendigvis er tilgængeligt på internettet, og mere specifik information om de konkrete sager, som der undersøges i case-studied. Ved udvælgelse af interview personer er det her vigtigt at det er nogen der ved noget om emnet og arbejder med det til dagligt. Personerne skal altså have en ekspertviden på området for at et interview er relevant.

Finn Jacobsen er ejendomsmægler og valuar ved EDC i Ringkøbing. Han beskæftiger sig dermed til dagligt med ejendomme og værdiansættelse af disse. Han har også haft flere møder med borgmesteren i RKSK og Vurderingsstyrelsen om de nye ejendomsvurderinger og de uhensigtsmæssigheder de har givet i RKSK. Udover dette har han tilsendt enkelte dokumenter hvor han kommenterer på vurderingssystemet.

Grundværdiskat 3

I dette kapitel vil der blive set nærmere på grundværdi skat, på engelsk kaldet "Land Value Tax", derfor forkortes det LVT. Her vil der blive kigget på ideerne bag LVT, hvor det bruges og hvorfor det bruges. Der vil i den forbindelse også blive kigget på to metoder til vurdering for skattegrundlaget der er baseret på hhv. "Existing use" og "Highest and best use" (forkortet HABU), og hvilke fordele og ulemperne de to metoder har. Formålet med kapitlet er at undersøge hvad der ligger til grund for grundværdiskat, både i Danmark men også andre steder i verden, samt at få en forståelse for hvorfor det kan være en god ide at beskatte jorden. Dette vil også senere blive brugt i diskussionen som argumenter for og imod forskellige løsningsforslag.

3.1 Henry George og LVT

Tanken om LVT blev skabt af Henry George som var økonom og journalist i det 19. århundrede. Igennem flere bøger inspirerede han en økonomisk tankegang der kaldes Georgisme. Tanken her var at for at bekæmpe fattigdom skulle alle have ret til at eje værdien af det de producerede hvorimod land og råstoffer skulle komme hele folket til gode. Dette resulterede i et forslag som kunne opnås ved at lave en enkelt form for beskatning på jord, en såkaldt "Land Value Tax", jorden skulle altså vurderes i ubebygget tilstand og beskattes ud fra hvad den ville være værd hvis den blev udnyttet til sit fulde potentiale. Denne form for beskatning har flere økonomer gennem tiden set som en god ide. (Hughes et al. 2020)

For at forstå LVT bedre kan flere af tanker bag georgisme undersøges. Georgisme tager udgangspunkt i at der kun findes en form for beskatning nemlig LVT. Dette betyder at ingen betaler indkomstskat, salgskat (som moms), eller skat af bygninger på jorden. Henry George har tanken at værdien på jord skyldes udviklingen i samfundet som helhed og dermed tilhører jordens værdi alle i samfundet. Det ses dog også generelt at jo bedre og mere udviklet samfundet bliver des højere bliver grundpriserne. Tanken er at denne værdi stigning skal komme hele samfundet til gode, da det er hele samfundet der har skabt værdistigningen. En af fordelene ved dette er at spekulationer om værdistigninger på jord vil forsvinde, i hvert fald tildels. Spekulationerne kan stadigvæk godt ske med en længere

tidshorisont og større risiko da en mark 1 km. væk fra en større by måske kunne inddrages i byen om nogle år, uden dog at have en høj værdi indtil dette sker. Tilgængæld vil faldefærdige og ubrugte bygninger i byerne sjældent blive stående eller forblive ubrugte da værdien af grunden er høj og skatten dermed også høj. Det vil altså motivere grundejeren i enten at udvikle eller forbedre det der står på jorden, så dette kan skabe en indtægt, eller sælge så andre kan gøre det. Jordens værdi og skatten derpå skal dermed vurderes ud fra hvad den forventede indtjening kunne være på jorden hvis den blev udnyttet optimalt.

I et land som Storbritannien er der tale om at indføre LVT, dette skyldes blandt andet at 70% af al jorden ejes af de rigeste 1%, men også den generelle mangel på boliger de står overfor især i storbyerne. Her ville LVT kunne hjælpe til at rydde op i spekulanterne i storbyerne og dermed sætte gang i udviklingen af nye boliger, dette ville samtidig skabe en billigere husleje da udbuddet bliver større. For folk der lejer sig ind i boliger ville frygten være at hvis der blev en enkelt LVT ville regningen blive sendt videre til lejerne. Dette er tildels rigtigt, men hvis der tages udgangspunkt i at LVT er den eneste form for skat vil leveomkostningerne højst sandsynligt ikke stige nærmere tværtimod. Da jordejerne ikke skal betale skat af lejeindtægten, som i øvrigt vil være afspejlet i jordværdien da dette var den forventede indtjening, vil en yderlig stigning i lejeindtægt dermed også skabe tanken at jorden har en højere værdi, og dermed også give en højere skat. Dette betyder at lejen med større sandsynlighed vil falde, da jorden også bliver mindre værd og der dermed ikke skal betales så meget i skat, hvilket vil skabe mere konkurrence og dermed lavere priser. Generelt vil mange ting falde da prisen på varer ikke længere vil være underlagt salgsskat og lønninger ikke underlagt indkomstskat. Henry George havde også ideen at hvis der, efter skatterne var brugt på infrastruktur og andet fra myndighedernes side, stadigvæk var penge tilovers skulle disse udeles til folket som et afkast i den investering hver borger havde lavet i samfundet. Mange af Ideerne ville muligvis skabe et mere balanceret samfund med få eller slet ingen meget rige ejendomsmastodonter samt færre fattige folk. Flere ledere, økonomer og videnskabsfolk har gennem tiden talt godt for LVT. Politisk set er der også stor enighed fra den yderste højrefløj til den yderste venstrefløj at LVT har sin validitet. Teoretisk set er der flere fordele ved georgismens syn på LVT dog er virkeligheden ofte mere avanceret og teorien kan ikke altid omsættes til praksis. Derfor har kun få lande verden over indført LVT og ingen lande har gjort det som den primære skat, hvilket kan gøre effekten af LVT mindre.

3.2 LVT i forskellige lande

I dette afsnit vil der blive kigget nærmere på nogle af de lande der har indført LVT, hvordan og hvorfor det er blevet indført. Der vil også blive kigget på Wales hvor LVT har været på tale, men også hvilke udfordringer dette kunne give. I en undersøgelse af 167 lande viste det sig at kun 7 havde indført en form for LVT og disse steder fandtes der også andre former for ejendomsbeskatning. (Hughes et al. 2020)

3.2.1 Estland og Namibia

I Estland og Namibia blev der indført LVT på national plan for at udvikle samfundet efter landene fik deres selvstændighed fra hhv. Sovjetunionen i 1991 og Sydafrika i 1990. I Estland var håbet, at meget af det statsejede land der nu var kommet tilbage på private hænder ville blive udviklet. Derfor blev der i 1993 indført LVT for at sætte gang i økonomien gennem udvikling, samtidig med at det kunne generere meget tiltrængte skatter. (Ibid.)

I Namibia blev LVT indført i 2004 for at skabe en bedre balance i landbruget der var hårdt domineret af hvide landmænd. Ved landbrugs- og skattereformen blev der indført LVT på kommercielt landbrug og procentsatsen ville stige hvis en landmand ejede mere end en gård. Myn-dighederne var gennem indførelsesprocessen i kontakt med interessenter for at finde en fælles løsning der kunne fungere. I Namibia hjalp det-te på at fordele jorden bedre og indførelsen af LVT ses som en succes. (Ibid.)

I Estland og Namibia er LVT altså brugt på lidt forskellige måder. I Estland som en måde at skabe udvikling og indtjening på, og i Namibia til at fordele jorden så flere kan få glæde af at eje jord. Metoden i Namibia er også noget af det der ligger bag diskussionen i Storbritannien hvor LVT kunne hjælpe med at fordele jorden mere jævnt ud over folket og dermed skabe mere lighed i samfundet.

3.2.2 New Zealand og Australien

I New Zealand blev LVT indført med tanken på at få flere skatter ud fra de rige jordejere der mentes at slippe forholdsvis billigt i skat sammenlignet med den almindelige arbejderklasse. Det var ikke en stor succes og gennem 1900-tallet mistede LVT sin opbakning og blev ikke håndhævet, da skatteindtægten ikke var store i forhold til andre indtægter. Derfor endte

det med at LVT på national plan blev afskaffet i 1992, dog er der stadigvæk nogle kommuner der opkræver andre former for LVT. (Ibid.)

I Australien var tankegangen lidt den samme som i Namibia, hvor ønsket var at undgå få rige mennesker der sad på det meste af jorden. Derfor blev der i 1910 introduceret LVT, der dog viste sig ineffektiv da jordejerne omgik store dele af skatterne ved at fordele deres jordstykker blandt familiemedlemmer. Det blev derfor valgt i 1952 at afskaffe LVT da det ikke opfyldte målet og kostede for mange penge. De Australske delstater indførte dog også i starten af 1900-tallet deres egne former for LVT, disse er stadigvæk i kraft i dag men bruges mest som indtægtskilde og ikke som regulering af jorden. (Ibid.)

I både New Zealand og Australien har LVT ikke haft den store succes på national plan, dog bliver det stadigvæk brugt på regionalt plan i dag til at opkræve skatter.

3.2.3 Wales

Som tidligere skrevet har der været snak om at indføre LVT i Storbritannien. Dette især for at fordele jorden og skabe udvikling i byerne hvor der er mangel på boliger, men flere steder hvor huse står tomme og faldefærdige, med tanken på spekulation i grundpriserne. I Wales er interessen for LVT også steget. De vil dog gerne have at det sker på en fair måde ligemeget hvor jorden ligger, men også forholde sig til hvordan den fysiske planlægning vil blive påvirket af LVT. I Wales bruger man diskret planlægning der giver tilladelse fra sag til sag og derfor giver en stor fleksibilitet der dog også er op til fortolkning for planlægningsmyndighederne i kommunerne. Dette skaber også problemet i rimeligheden for LVT da de forskellige tolkninger kan give meget forskellige muligheder og værdier af jorden. Der er dog også en hvis skepsis i Wales da LVT i praksis er et meget ukendt område, da det som beskrevet tidligere er få lande der har indført det, og med varierende grader af effektivitet. Generelt er der også en tendens til at selvom LVT muligvis kan være effektiv er det meget upopulær blandt grundejere, dette kan især skyldes at grundejere har en form for tanke om ejendomsret og de mener det er unfair at de skal betale skat af noget de allerede har købt, hvilket også var en af årsagerne til at LVT i New Zealand fejlede. (Morgan og Shahab 2023)

I undersøgelse af LVT i Wales blev 15 forskellige mennesker med en tilknytning til planlægning eller skatteopkrævning spurgt indtil deres tanker

om LVT og hvilket konsekvenser dette kunne få for planlægningen i Wales. Resultaterne fra interviewene var at der var stor enighed om at LVT er god i teorien men ikke særlig god i praksis. Ud over dette mente de at fordelene der kunne komme ved indførelsen af LVT kunne opnås på andre måder der muligvis var både nemmere og ikke krævede lovændringer i skattesystemet. (Ibid.)

I et spørgsmål om hvilke effekter LVT kunne få for planlægningen i Wales, blev det pointeret at ved LVT baseret på HABU, som georgismens grundprincip er, ville der blive skabt et dilemma da planlægningsmyndighederne nu ville få magten til at "bestemme" værdien ved at gennemføre planlægning, dette frygtedes at kunne skabe et problem hvor planlægning bliver brugt til at skabe flere skatteindtægter uden virkelig at ønske den udvikling der bliver beskattet. Dette gør at flere af eksperterne var enige om at LVT i Wales skulle være baseret på existing use, hvilket dog stadigvæk ville give værdi stigninger til jordstykker der så rent faktisk bliver udviklet i henhold til planerne. Dette indrømmede de dog også ville give et mindre incitament til at udvikle jordstykkerne på den bedst mulige måde, hvilket derfor ikke ville få den ønskede effekt. Der bliver til slut ved spørgsmålet også sagt at indførelsen af LVT og især med HABU ville skabe stor politisk modstand i befolkningen og at der skal tages hensyn til beboelses effektivitet versus beboelses komfort, hvor HABU ikke nødvendigvis er den ønskede for beboerne i området. (Ibid.) Alt i alt viste undersøgelsen fra Wales at indførelsen af LVT til at bruge jorden bedre ville være ekstremt kompliceret. Ikke alene ville der være stor politisk modstand, men der ville også være flere problemer, som hvordan bliver værdien af jorden regnet retfærdigt ud, og hvordan sikrer man sig at planlægningsmyndighederne ikke laver planer for at ændre på skatteindkomsten. Hvor vidt LVT ville hjælpe på bedre brug af jorden ville også afhænge af satsen skatten blev sat på. Ved for høje satser ville nogle ikke have råd til at betale, og ved lave satser ville de rigeste der med stor sandsynlighed ejer mest jord ikke have den store udgift ved at lade jorden ligge og måske ved først at sælge jorden om 5 år dermed stadigvæk få et større afkast. I teorien kan LVT fungere godt, men i praksis er det noget mere kompliceret. (Ibid.)

3.3 Existing use eller HABU

Ifølge flere af fortalerne for LVT er der en tendens til at tænke at jorden også skal udnyttes bedst muligt såkaldt HABU. Dette kan give god mening når ønsket er udvikling hvorimod "Existing Use" kan være en måde at skabe en indtægt for myndighederne på, uden det går ud over boligejer i

et område hvor plangrundlaget ændres og dermed skaber en merværdi på grunden hvis den udnyttes. I eksemplet fra Wales var det tydeligt at HABU er en mere kompliceret version da der nu også skal findes modeller for hvad jorden er værd i ubebygget tilstand, hvis tanken var at bruge den mest optimal. Existing use er dermed mere enkel da prisen på jorden vil svare til salgspriser af byggegrunde i samme område. Det bliver derfor nemt at finde ud af om din grundværdi er for høj hvis alle tomme byggegrunde i området har en lavere m^2 pris.

Det er dog klart at tanken med LVT i georgisme er HABU, dog kan det i sammenhæng med planlægningen blive et problem, som i tilfældet fra Wales hvor der kunne være bekymringer om hvordan planlægningsmyndighederne ville få magt til at regulere skatterne gennem planlægning, uden planlægningen var realistisk eller ønskelig. De to professorer Richard M. Bird og Enid Slack mener dog også at skatter skal bruges til lige netop hvad de er, at indkræve penge, og målet ikke skal være noget der ikke er skatterrelevant (Morgan og Shahab 2023, s. 2). Med den tanke skal LVT muligvis ikke være baseret på HABU, da dette i mange tilfælde er et redskab til at skabe udvikling på jorden, men derimod på existing use hvor målet i flere tilfælde vil være at indkræve skatter til lokale myndigheder.

Om den ene eller den anden fremgangsmetode bruges med LVT handler om hvad hensigten er med LVT i det givne tilfælde. Er det for at fremme udviklingen er HABU vejen frem, men andre metoder end LVT bør dog undersøges ifølge kritikerne, især også pga. af den mere komplekse situation HABU giver. LVT kan dog også bruges som i Namibia hvor satsen der bettales handler om hvor meget jord der ejes af den samme. Dette er en anden form hvor det hverken er existing use eller HABU der bruges, men en eller anden middel vej for at jorden fordeles ligeligt. Et tredje senarie er hvor myndighederne gerne vil have skatter opkrævet, hvor existing use må være det mest rimelige og mest politisk acceptable.

3.4 Opsamling

Der er stærke argumenter for LVT, det kan i nogle situationer være et godt redskab der kan hjælpe på en ønsket udvikling eller til at få opkrævet flere skatter. Der skal dog udvises forsigtighed i hvordan det bruges, da det er meget kompliceret system. Grundtanken i georgisme er nok ikke realistisk i dag, for hvis man ser på den samlede grundvurdering i Danmark i år 2022 er værdien 1.249 mia. kr. (Danmarks Statistik 2022), samme år er skatte-

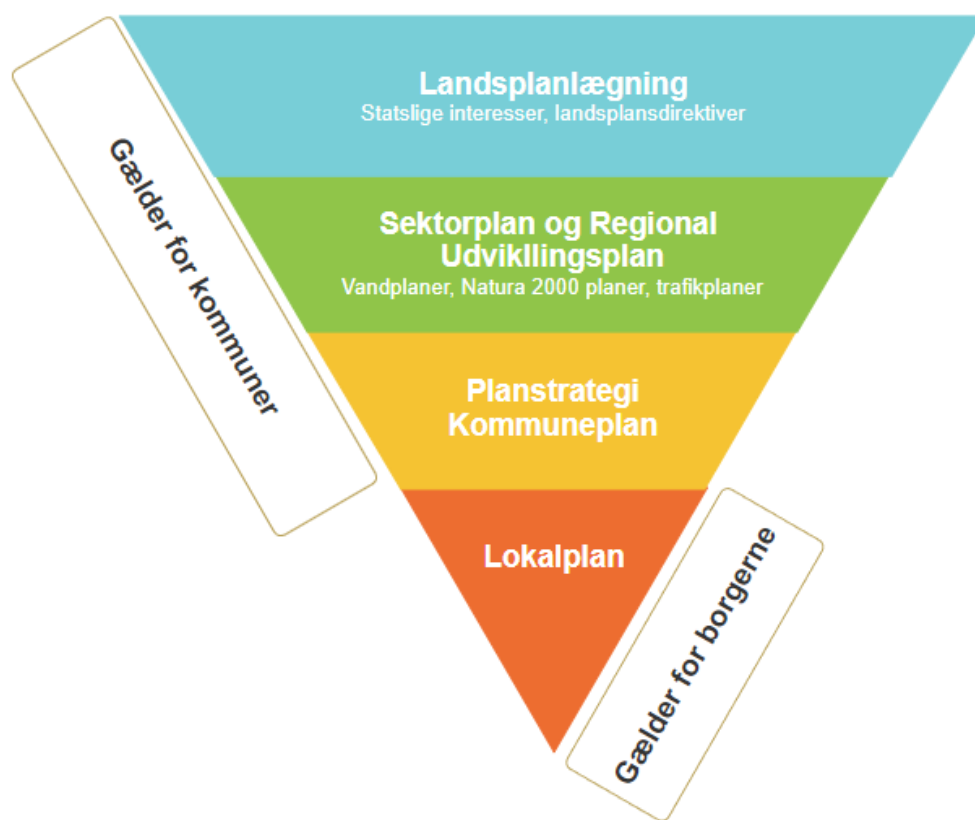
indtægterne 942,7 mia. kr. og statens udgifter 908,2 mia. kr. (Økonomistyrelsen 2023). Dette ville kræve at jorden hvert år blev beskattet omkring 75 % for at indbringe den samme indtjening. Regnestykket er selvfølgelig mere kompliceret da lønningerne kunne sættes ned da der ingen indkomstskat og salgskat er, samtidig med at jordpriserne ville falde drastisk. Dette ville aldrig være rentabel og modeller som er integreret i flere lande er nok en bedre ide. Der kan dog også være risici forbundet med at indføre LVT til at ændre på udviklingen især fordi tilliden til systemet skal være der, og hvis de samme myndigheder indkræver skatter og styrer planlægningen der kan påvirke grundværdierne vil det hurtigt kunne skabe mistillid. For at skabe udvikling er det muligvis mere hensigtsmæssigt at have andre redskaber f.eks. i planlægningssystemerne til at skabe den ønskede udvikling og samtidig kunne undgå spekulationer i markedet. Dermed kan existing use som udgangspunkt for LVT være bedre da det så kun er brugt til at indkræve skatter ud fra de egentlige forhold. Tanken med at skulle betale skat af noget der ejes kan være lidt mærkelig, men med kapitlet her er der altså argumenter der taler for. Det er dog stadigvæk relevant at se på hvordan LVT bruges i danske sammenhæng og hvad formålet er med dette.

Planlægningssystemet 4

I Indledningen i kapitel 1 blev det beskrevet at grundværdierne blev vurderet på den ”bedste økonomiske anvendelse” eller det samme princip der blev beskrevet i kapitel 3 med begrebet HABU. Det blev gjort klar i indledningen at planlægningsgrundlaget havde en effekt på hvad Vurderingsstyrelsen mente var den mest optimale anvendelse af grunden. Der vil derfor i dette kapitel blive kort beskrevet hvordan det danske planlægningssystem fungerer og hvordan det påvirker mulighederne på en grund, dette vil så blive holdt op imod tankerne bag ved LVT og vurderingerne, samt hvilke konsekvenser dette kan få for planlægningen fremadrettet.

4.1 Det danske planhierarki

I det danske plansystem er kommunerne den største myndighed. Det er kommunerne der laver kommuneplaner og lokalplaner, samt andre uofficielle planer og strategier. Udover dette laver staten landsplanlægning og regionerne laver regionale udviklingsplaner, som kommunerne skal indrette sig efter når de frembringer kommuneplanerne. Der er dermed et hierarki i planlægningen som kommunerne skal følge. På figur 4.1, kan dette hierarki ses. En plan må ikke gå imod en plan der ligger et eller flere niveauer over.



Figur 4.1: På figuren ses de forskellige planer kommunerne skal arbejde med. Kommunen skal selv frembringe kommuneplanen, planstrategien og lokalplanen, de andre kommer fra regionerne eller staten. Modellen tager udgangspunkt i planlovens bestemmelser.

Når kommunen laver en kommuneplan skal de tage hensyn til planer der ligger over i hierarkiet. Dette gælder også når de laver lokalplaner, her har de dog også mulighed for at lave kommuneplanstillæg der kan ændre i kommuneplanen. Dette gøres hvis en ny lokalplan strider imod kommuneplanen. Figuren ovenfor illustrere også meget godt hvad borgerne skal forholde sig til. Det er nemlig kun lokalplaner der har betydning for hvordan grundejerne kan bruge deres grunde. Grunden til dette er at kommuneplanen ikke har nogle egentlig retsvirkning, men er mere retningslinjer for kommunerne selv, når de skal udarbejde lokalplaner. Rammebestemmelser der er en del af kommuneplanen kan være afgørende faktor i byggesager hvor der ikke foreligger en lokalplan og hvor der ikke er lokalplanspligt jf. Planlovens (PL) § 13 stk. 2. Kommuneplanen kan heller ikke ændre i eksisterende lokalplaner, men virker kun fremadrettet ved ændringer eller frembringelse af nye lokalplaner. (Vejle Kommune 2024)

For lokalplanerne gælder det at de ikke må stride mod kommuneplanerne, og at de har en direkte betydning for hvad der må ske i området lokalplanen dækker over. Det betyder at hvis der er en lokalplan et sted der siger at der kun må bygges rækkehuse, vil der ikke blive givet tilladelse til at bygge et en-families hus. Når en lokalplan vedtages ændrer det dog ikke på hvad der allerede er bygget, så hvis samme eksempel bruges og et område udlægges til rækkehuse, men der i forvejen er parcelhuse skal parcelhusene ikke rives ned. Lokalplaner medfører altså ikke handlepligt, men vil have juridisk betydning fremover hvis der skal ske ændringer på grunden i form af f.eks. nybyggeri, hvor det således kun kan tillades at bygge rækkehuse. (Planinfo 2024)

I lokalplanerne er der vide beføjelser til at begrænse eller give muligheder for brug af en grund. Her kan der laves bestemmelser om anvendelsen, f.eks. om der kan bygges rækkehuse, etageejendomme, erhvervsejendomme m.v., men også i udnyttelsen ved f.eks. at give tilladelse til højere bebyggelsesprocent så der kan bygges i flere etager. Lokalplanerne kan også udlægge områder til grønne arealer, søer, vej m.v. Lokalplanerne kan sågar bestemme hvilke materialer bygningerne skal bygges af, samt hvilke farver der må indgå og hvilken type beplantning der må være på grunden. Lokalplanerne kan gøres meget specifikke, hvor selv små detaljer kan kontrolleres, men de kan også laves mere generelle hvor det vigtigste er anvendelsen af området. Lokalplaner giver altså en hvis ret eller begrænsning til at udnytte grunden på en hvis måde. Kommuneplanen er derimod kun for at planlægge en fremtidig anvendelse af områder, og vil kun påvirke lokalplanerne idet lokalplanens anvendelse ikke må stride imod kommuneplanens. Kommuneplanerne har derfor ingen retsvirkning for den enkelte borger, men virker kun som vejledning for kommunerne når lokalplanerne skal frembringes.

4.2 Planlægning og Ejendomsvurderingssystemet

I det nye vurderingssystem ser det ud til at planlægningen har fået en større rolle, ikke mindst på grundværdierne. Dette ikke mindst på grundlag af at det i dag er nemmere at integrere planlægningen i et it-system, da kommunerne siden 2006 har registreret alle kommuneplaner og lokalplaner i et planregister. I forbindelse med det nye vurderingssystem blev registret opdateret i 2016 og er i dag kendt som Plandata.dk. Målet med dette register var at data for ejendomme skulle gøres lettere tilgængeligt, så systemet kunne finde anvendelsesmuligheder på grunde uden at planerne

skulle læses igennem. F.eks. kan systemet igennem registret se hvor høj bebyggelsesprocent der er i et given område. (Bolig- og Planstyrelsen 2021) Kommunerne har med Plandata.dk udtrykt bekymringer for at de kan blive mere begrænset i deres planlægningsmulighederne, hvis vurderingssystemet til enhver tid vil tage udgangspunkt i HABU med udgangspunkt i planerne. Dette kan især skyldes at flere kommuner gerne vil kunne arbejde med høj fleksibilitet i lokalplaner og samtidig kunne fremtidssikre planerne. Her nævner kommunerne selv at der i dag kan planlægges erhvervsområder hvor der kan være brug for udvidelser med få års mellemrum, uden dette her og nu vil påvirke ejendomsbeskatningen. Frygten er altså at denne type planer vil blive mere begrænsede og kortsigtede for at ejendomsskatterne ikke bliver for høje. Dermed kan det give mere arbejde for kommunernes planafdelinger da der skal laves flere ændringer i lokalplaner, samtidig med at lokalplaner skal udformes meget specifikt til den ønskede anvendelse og dermed ikke give mulighed for fleksibilitet. Denne bekymring fandt Bolig- og Planstyrelsen i 2021 til at være relevant, men at der skulle findes en evaluering sted når konsekvenser kunne ses i vurderingssystemet. (Ibid.)

Fleksibiliteten i planlægning er noget der bliver værdsat i dag. I landdistrikterne har der i mange år været en generel befolkningstilbagegang. Dette har fået politikere til at komme med nye metoder hvorved landdistrikterne kan udvikles. Der er f.eks. vedtaget udpegning af omdannelseslandsbyer der er et redskab som kommunerne kan bruge til at få friere rammer til at udvikle landsbyerne i en mere bæredygtig retning, ligesom det også er besluttet at kommunerne skal lave en strategisk planlægning for landsbyerne. Det kan dog igen her skabe problemer hvis grundvurderingerne tillægger disse nye muligheder og fleksibilitet en for høj potentiel værdi, da dette kan skræmme nogle købere væk på baggrund af højere ejendomsskatter, og dermed modvirke tiltagene. (Ibid.)

For eksisterende lokalplaner er der en retsvirkning. Det giver grundejerne en ide om hvad de må og ikke må med grunden. Dette giver i princippet muligheder, men dette kan hurtigt ændre sig. I PL § 14 har kommunerne mulighed for at nedlægge et forbud mod byggeri på en grund. Dette kan gøres når en grundejer har bedt om tilladelse til at bygge, men byggeriet vil være imod ønskerne fra kommunen, på trods af at det ville være muligt ifølge lokalplanen på stedet. Kommunen har, efter et nedlagt forbud, op til et år til at fremskaffe en ny lokalplan for området der udtrykker de nye ønsker for grunden. Med dette kan der i teorien være en grundejer der har betalt grundskyld af en udnyttelsesmulighed der er over den faktiske udnyttelse. Når grundejeren så vil udnytte muligheden kan kommunen nedlægge

forbud og ændrer lokalplanen til at passe til de faktiske omstændigheder og dermed fjerne den højere udnyttelsesmulighed. Grundejeren har nu betalt skat af en højere udnyttelse end der rent faktisk har været mulighed for.

Et andet problem der kan opstå ved at bruge planlægningsgrundlaget til vurderingerne er når kommuneplanerne tillægges en værdi. I afsnit 4.1 blev det beskrevet at kommuneplanen ingen retsvirkning har. Det betyder også at kommuneplanen ikke giver en øget anvendelsesmulighed eller faktisk nogen form for værdi til grunden. Det vil der derimod være ved en potentiel lokalplan at grunden kan få en merværdi da dette kan give lov til at bygge højere eller større. Der kan argumenteres for at kommuneplanen på sigt kunne give værdi da dette giver mulighed for tilvejebringelse af lokalplaner, dog skal det huskes at kommuneplanen er mere politisk og visionær og mere udpeger arealer der kan anvendes til bestemte formål hvis der bliver brug for det. Hvis ikke dette behov findes er det dermed ikke den "bedste økonomiske anvendelse" af grunden. Her bliver det nødt til at være klart at lokalplanerne giver anvendelsesmuligheder og ud fra en HABU tilgang vil der kunne blive beskattet efter disse, men ikke kommuneplanerne. Herudover vil et område der i kommuneplanen er udlagt til åben-lav og tæt-lav bebyggelse, blive beskattet efter at området er tæt-lav. Kommunen kan så vedtage en lokalplan, f.eks. efter et § 14 forbud, der kun giver tilladelse til åben-lav bebyggelse. Derfor har grundejerne igen i en årrække have kunnet betale skat af større muligheder end de rent praktisk havde.

4.3 Opsamling

Planlægningen i kommunerne kan på sigt blive påvirket af vurderingssystemet i den nuværende tilstand. Når systemet tager udgangspunkt i plangrundlaget vil kommunerne altså få en opgave hvor de kan blive nødt til at ændre i eksisterende lokalplaner, hvor den mulige anvendelse ikke udnyttes, men helle ikke ønskes udnyttet. Ved at lave ændringer i lokalplanerne så de passer til de faktiske forhold, kan dette være med til at stabilisere vurderingerne så grundejerne ikke kommer til at betale mere i skat end hvad der udnyttes, og dermed gøre det mere attraktivt at bo i kommunen. Når kommunerne vedtager fleksible lokalplaner f.eks. hvor der både er mulighed for at bygge rækkehuse og parcelhuse gøres det jo for at skabe flere muligheder for at få folk til byerne. Dette kan dog blive uhensigtsmæssigt at gøre i fremtiden da beskatningsgrundlaget for sådanne ejendomme kan blive for høje og dermed mindre attraktive.

Ejendomsvurderingssystemet i Danmark 5

I dette kapitel vil der blive kigget nærmere på det danske ejendomsvurderingssystem. Der vil her ske en historisk redegørelse og der vil blive set på hvordan LVT spiller en rolle i det danske system.

5.1 Historie om ejendomsvurdering i Danmark

Georgisme, forklaret i kapitel 3, blev udbredt i verden i slutningen af 1800-tallet. I Danmark betød det også at flere politiske partier kunne se en ide i LVT. Partiet Retsforbundet havde det som mærkesag at indføre LVT i overensstemmelse med georgismens hovedprincipper. Før de kom til i 1919, blev der ved en skattereform i 1903 indført ejendomsværdiskat, der på dette tidspunkt var en del af formuebeskatningen. Dette betød også at staten blev nødt til at begynde at foretage ejendomsvurderinger for at have et grundlag at beskatte ud fra. Det var fra starten tanken at vurderingen skulle tage udgangspunkt i de faktiske salgspriser, eller lejeindtægter for en ejendom. Vurderingerne blev udført af vurderingsråd der skulle vurdere ejendommene i en del af landet, en såkaldt vurderingskreds, der var derfor mange vurderingsråd for at dække hele landet. Et vurderingsråd bestod af en formand udpeget af finansministeren og to vurderingsmænd udpeget af kommunerne i vurderingskredsen, der var 224 vurderingskredse og de har dermed ikke fulgt de kommunalegrænser. Som grundlag for vurderingerne blev det pålagt den enkelte grundejer at udfylde oplysninger om ejendommens størrelse, benyttelse og andre ting der kunne give et indblik i ejendommens værdi. Samtidig blev der nedsat et overskyldråd der førte tilsyn med vurderingsrådene og agerede klageinstans. Vurderinger blev foretaget hvert 10. år dog med mulighed for omvurdering ved store ændringer på ejendommen. (M. H. Pedersen et al. 2020, kap. 1)

I 1916 blev det vedtaget at grunde også skulle vurderes. Værdien af grundene skulle tage udgangspunkt i "økonomisk henseende god anvendelse" og vurderes ud fra at de var ubebygget. Der blev ikke indført en særskilt skat for grundværdien i 1916, men i 1922 blev der lavet ændringer der også indførte grundskyld.

I 1956 blev lovgivningen erstattet af Vurderingsloven (VUL) der har haft

virkning op til 2017 hvor den nye Ejendomsvurderingslov (EVL) blev vedtaget i forbindelse med det nye system. Med computerens indførelse i vurderingerne i 1982 var der brug for færre ansatte og i 1989 begyndte der at blive snakket om at forenkle og omstrukturere vurderingsrådene. Dette blev gjort i 1994 hvor staten fik ansvaret for vurderingerne samtidig med at kommunerne fik til opgave at fastsætte grundskyldspromille.

I løbet af 1990'erne var der mere snak om upræcise vurderinger og beregninger i kommunerne hvilket endte med at betyde at SKAT overtog opgaven med hele vurderingssystemet i 2003, blandt andet med begrundelse om at dette ville skabe et mere ensartet vurderingssystem over hele landet. I 2002 blev der i midlertidigt indført et skattestop af den daværende regering ledet af Anders Fogh Rasmussen. Skattestoppet betød at ejendomsskatterne ikke kunne stige udregnet på kroner og øre, og altså ikke bare at procentsatsen ikke kunne stige. Ejendomsejere skulle dermed ikke betale mere ejendomsskat end de gjorde i 2001 eller 2002 afhængigt af hvornår ejendommen sidst var vurderet.

I 2013 blev SKAT kritiseret som følge af at der i 2011 var problemer med ulovlig opkrævning af ejendomsskatter. Rigsrevisionen der rejste kritikken havde derfor undersøgt SKAT og metoderne der blev brugt. Rigsrevisionen mente at SKAT ikke havde gjort nok for at forbedre vurderingerne og målet med ensartede vurderinger var heller ikke opfyldt. Rigsrevisionen mente at problemerne havde stået på siden SKAT overtog opgaven i 2003, og at der i flere tilfælde var begået klare lovbrud. Undersøgelser viste også at omkring 3 ud af 4 parcelhuse blev vurderet anderledes end de egentlige salgspriser, hvilket gik imod Vurderingsnormen i VUL § 6. Vurderingsnormen gik ud på at værdien af ejendomme blev fastsat ud fra "værdi i handel og vandel", altså hvad ejendommen kunne sælges til på det frie marked hvis både sælger og køber handlede "fornuftigt". Når 3 ud af 4 parcelhuse altså var vurderet forkert var der taget forbehold for at der på vurderinger ville være en hvis fejlmargin. Denne fejlmargin var normalt omkring 15% til hver side. Rigsrevisionen mente altså at SKATs træfsikkerhed var alt for lav. Kammeradvokaten så dog lidt anderledes på sagen, og mente ikke at der var grundlag for at se SKATs vurderinger som upræcise, denne vurdering fra Kammeradvokaten blev tilsluttet af Justitsministeriet. Dette ledte dog alligevel til at regeringen i 2013 kom med et nyt udspil til ejendomsvurderingerne der skulle få tilliden tilbage, med erkendelse om at præcisionen ikke var god nok. De valgte derfor at et nyt system der kunne sikre tillid og kvalitet skulle udvikles. Regeringen nedsatte Engbergudvalget der undersøgte hvordan ejendomsvurderingerne kunne blive bedre. De mente

at brugen af data som BBR og tinglysningen var for upræcise, og forbedring af dataene samt brug af flere andre typer data kunne hjælpe på mere ensartede vurderinger. Med dette begyndte arbejdet på det nye ejendomsvurderingssystem der blandt andet har erstattet den tidligere Vurderinglov med Ejendomsvurderingsloven. (Ibid.)

5.2 Vurderingsloven og Ejendomsvurderingsloven

Fra den tidligere VUL til den nuværende EVL er der sket nogle mindre ændringer. Meget af indholdene i lovene er dog det samme, hvor der nogen steder er ændret lidt i de tekniske ting, som hvornår der laves ejendomsvurderinger for boliger. Tidligere har omvurdering også fundet sted, enten på anmodning fra grundejer, hvis denne mente at der var sket en stor ændring der kunne påvirke værdien, og ellers ville vurderingsstyrelsen lave det hvis de registrerede en større ændring, som nybyggeri eller nedrivning af bygninger. Dette er blevet ændret så grundejeren ikke længere kan anmode om omvurdering, men det kan nu kun ske på Vurderingsstyrelsen initiativ. I dette afsnit vil der derfor blive en hurtig gennemgang af små ændringer og en større gennemgang af de generelle regler for vurderingerne, her især hvordan grundværdien fastsættes.

5.2.1 Mindre ændringer

Både i VUL og EVL skal ejendomme vurderes hvert 2. år. I VUL blev ejerboliger vurderet i ulige år og andre ejendomme vurderet i lige år, vurderingerne tog udgangspunkt i tilstanden d. 1. oktober, som dermed kaldtes vurderingsterminen. I EVL er der byttet rundt på årene så ejerboliger vurderes i lige år og øvrige ejendomme vurderes i ulige. Samtidig er vurderingsterminen ændret til den 1. januar. En anden ændring er at tomme byggegrunde udlagt til ejerboliger skal vurderes i lige år, og at ejerboliger hvor der enten er landbrugspligt (grund areal på over 2 ha.) eller hvor der er registreret erhvervsbygninger skal vurderes i lige år. Det er her underordnet om der drives landbrug eller erhverv fra ejendommen. (M. H. Pedersen et al. 2020, kap. 3)

I VUL var der krav til hvornår en ejendom skulle omvurderes. Dette kunne ske på anmodning fra ejeren hvis ejeren mente at der var sket noget der ville have påvirkning på værdien. Denne kunne f.eks. være ved ændringer i grundareal, tilbygninger, nedrivninger eller andet der kunne påvirke værdien. Omvurderingen ville altså ske i mellemliggende år dog

pristalsreguleret til året før så beskatningsgrundlaget ville være pristalsreguleret mellem normalvurdering og omvurdering. EVL har nogenlunde samme bestemmelser. Der findes nogle krav til hvornår der skal laves omvurdering, men det kan ikke længere ske på ejerens anmodning, men beror udelukkende på en vurdering fra Vurderingsstyrelsen. Kravene for hvornår der skal laves omvurdering fremgår af EVL § 6, f.eks. skal der ske omvurdering ved nyopståede ejendomme. (M. H. Pedersen et al. 2020, kap. 4)

I VUL var ikke færdigbyggede ejerboliger fritaget for at skulle betales ejendomsværdiskat, men de var ikke fritaget fra at blive vurderet. Dette har ændret sig i EVL så ejerboliger først vurderes når de er færdigbyggede. Dette gøres bl.a. for at det ikke havde nogen skattemæssigpåvirkning, men også at det kunne blive vanskeligt at vurdere en halvfærdig bygning. (M. H. Pedersen et al. 2020, kap. 5)

5.2.2 Vurderingsnormen for ejendoms- og grundværdi

”Handel ogandel” til frihandelsprincippet

Som tidligere beskrevet var vurderingsnormen i VUL at vurderingen blev fastsat efter værdien i ”handel ogandel”. Dette er et lidt gammelt udtryk der betyder at værdien skulle fastsættes efter den til enhver tid værende pris i handel mellem to fornuftige parter. Vurderingen blev dog lavet ud fra en gennemsnitspris for lignende ejendomme, hvilket også betød at der altid ville være en usikkerhed. Dette blev i praksis accepteret, men kunne skabe uenigheder hvis en ejendom blev solgt billigere end vurderingen, og der dermed skulle betales en højere skat end hvad boligen var værd i handel ogandel. I EVL er begrebet ”handel ogandel” sløjfet og frihandelsprincippet er indført. Der er ikke den store forskel i tanken bag, men frihandelsprincippet tager udgangspunkt i en forventet kontant pris ved fri handel af ejendommen, baseret på alder, størrelse og beliggenhed m.v. og er en måde at acceptere at der altid vil være en usikkerhed, da markedet ændrer sig hele tiden. Tidligere var der i VUL teknisk set ikke plads til usikkerhed da ”handel ogandel” var salgsprisen som sagtens kunne afvige en smule fra vurderingen, men med et cirkulære fra 1982 var der i praksis indført en usikkerhed på +/- 15%. Denne usikkerhed er nu udvidet, i EVL, til at være +/- 20%, og samtidig er der indført et forsigtighedsprincip for at ejendomsjere ikke kommer til at betale skat af mere end hvad huset minimum er værd ifølge vurderingerne. Forsigtighedsprincippet betyder at skatten udregnes af 80% af vurderingen således at hvis ejendommen

var overvurderet vil det betyde at ejeren ikke kommer til at betale skat af det over den faktiske værdi. Samtidig er det så også bestemt at hvis der klages over vurderingerne, men klagen ikke vil ændre værdien med mere end 20% vil klagen blive afvist. Dette betyder at der kun skal ændres i de vurderinger der ligger langt ud over den egentlige værdi og ikke ejendomme der kun rammer mindre beløb ved siden af. (M. H. Pedersen et al. 2020, kap. 7)

Servitutter

Med det nye system bliver der brugt meget data, som plangrundlaget og BBR. Disse data kan være kompliceret at kvantificere så det kan bruges til at vurdere ud fra. Dette skaber også naturlige begrænsninger så servitutter f.eks. ikke er med i modellen der udregner værdien. Servitutter skal således manuelt vurderes for at se om de har en effekt på grund- og ejendomsværdi. Servitutter af privatretlige karakter vil ikke kunne påvirke værdien hvis ejeren af den tjenende og herskende ejendom er den samme. Det vil sige at en ejer ikke kan lave en begrænsende servitut på sin ejendom og regne med at den kan påvirke værdien. Det er altså kun servitutter af offentlig- og privatretlig karakter, hvor den herskende og tjenende ejendom ejes af forskellige mennesker, der kan påvirke ejendoms- og grundværdier. Hvis det vurderes at servitutterne har en effekt på grund- og ejendomsværdi kan der laves et manuelt tillæg. For at lave en manuelt tillæg kræves det dog at værdien ændres med mindst 5%. Det vil ofte være op til grundejeren at gøre opmærksom på servitutter der menes at kunne påvirke værdien med mere end 5%. (M. H. Pedersen et al. 2020, kap. 7)

5.2.3 Ejendomsværdi og grundværdi

Ved fastlæggelse af vurderinger sker der en vurdering af henholdsvis ejendomsværdien og grundværdien. Ejendomsværdien er værdien af ejendommen i nuværende stand, med alt inkluderet. Det er altså grunden, bygninger og beplantning m.v. Grundværdien er værdien af grunden i ubebygget tilstand, og anvendt på bedste økonomiske måde. Det er her underordnet om der er bygninger på ejendommen. I EVL § 17 stk. 1 står der: *"Ved grundværdien forstås værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. dog §§ 28-33. Grundværdien ansættes inklusive værdien af eventuelle*

byggemodningsarbejder.”. Der er altså både tale om at anvende og udnytte grunden bedst muligt.

Anvendelse

Ved anvendelse forstås hvad grunden kan bruges til, dette kan være ejerboliger, erhverv, sommerhuse m.v. og dette er fastsat i EVL § 18 stk. 1 til at være baseret på ”planlovgivningen eller anden offentlig regulering”. Her er der altså tale om plangrundlaget som lokalplaner men også kommuneplanrammerne. I kapitel 4 blev det beskrevet at kommuneplanerne ingen retsvirkning har men kun er vejledende, det kan derfor undrer at disse dog alligevel påvirker anvendelsen selvom grundejerne i teorien ikke har mulighed for at anvende grunden inden fremskaffelse af lokalplan eller godkendelse af byggetilladelse. Der bliver altså vurderet ud fra den mulige anvendelse ifølge plangrundlaget, dog er der i EVL § 20 stk. 1 en undtagelse, her står der: *”Anvendes en grund lovligt til andre formål end dem, der er fastsat i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller andre offentlige forskrifter, ansættes grundværdien på samme måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende offentlige forskrifter, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den anvendelse og udnyttelse, der er fastsat i de nævnte offentlige forskrifter, jf. dog stk. 3.”*. Dette betyder at i tilfælde af at der er et lovligt byggeri på en grund et sted med en lokal- eller kommuneplan, er det den faktiske anvendelse der skal vurderes ud fra, men kun hvis dette vil give en højere vurdering, end hvad plangrundlaget tillader. Dette kan selvfølgelig være for at sikrer sig mod kommuner der ville gøre det mere attraktivt at tilflytte, ved at ændrer plangrundlaget i et etableret område. Hvis plangrundlaget blev ændret så det begrænsede mulighederne på grundene ville værdien falde hvis ikke denne paragraf eksisterede. Det kan dog virke unfair at den faktiske anvendelse kun bruges til vurderingerne hvis værdien bliver højere og der dermed skal betales mere skat, men hvis vurderingerne bliver lavere ved den faktiske anvendelse bliver værdien og dermed skatten vurderet ud fra det bedste potentiale. Samtidig kan kommunerne også tage et etableret område og give flere muligheder for grundejerne og grundværdierne kunne dermed komme til at stige. Så grundejerne er ikke beskyttet mod stigninger i grundværdien på baggrund af ny planlægning. (M. H. Pedersen et al. 2020, kap. 7)

Udnyttelse

Udnyttelse dækker over hvor meget byggeri der kan være på grunden. Dette vil normalt også tage udgangspunkt i plangrundlaget, men hvis der intet plangrundlag er på grunden kan bygningsreglementets bestemmelser bruges. Udnyttelse kan også dække over en grund hvor udstykninger er mulige. Hvis altså grunden har en bestemt størrelse så der i realiteten kan laves to grunde, vil dette altså være det bedste udgangspunkt for udnyttelsen. Som eksempel kan tages et normalt parcelhus hvor der i bygningsreglementet er regler om at grunden skal være mellem 700 og 1400 m^2 . Hvis grunden så er 2000 m^2 , kan den altså udstykkes til 2 grunde på 1000 m^2 , eller en på 700 m^2 og en på 1300 m^2 , eller en anden kombination. I VUL var der en undtagelse til dette scenario der betød at hvis det var praktisk vanskeligt at udstykke grunden, f.eks. på baggrund af bygningers placering, kunne grunden vurderes til ikke at kunne udstykkes og dermed have en lavere udnyttelsesgrad. Denne bestemmelse blev fjernet med EVL. I EVL er der dog også undtagelser, dette gælder hovedsagligt ved at det kan være umuligt at udnytte den maksimale bebyggelsesprocent. Her kunne det f.eks. være hvis der på grunden var vej, sø eller beskyttede naturområder der ikke må bygges på, og disse områder samtidig udgør så stor en del af grundens areal at bebyggelsesprocenten ikke kan udnyttes til fulde. Dette ville dermed give et afslag i værdien fordi udnyttelsen på baggrund af anden offentlig regulering gør det umuligt at udnytte. Den bedste udnyttelse af grunden vil altså som regel være den hvor der bygges så meget som det er tilladt, kun i tilfælde hvor dette ikke kan lade sig gøre fordi der er reguleringer, og altså ikke hvis det er fordi der er eksisterende bygninger, vil den teoretisk mulige udnyttelse ikke bruges til vurderingen, men i stedet den praktisk mulige. (M. H. Pedersen et al. 2020, kap. 7)

Økonomisk god eller bedste?

I VUL § 13 var ordlyden at der skulle vurderes ud fra en ”i økonomisk henseende god anvendelse”, dette er i EVL ændret til ”udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende”. Det vurderes dog ikke at der skal være tale om en skærpelse af begrebet, men en videreførelse (M. H. Pedersen et al. 2020, kap. 7). I de foregående afsnit er der allerede beskrevet anvendelse og udnyttelse, men hvordan vurderes det om det er den bedste økonomiske henseende grunden bruges til. Hvis et område er udlagt til blandet bolig og erhverv i plangrundlaget, er den bedste økonomiske henseende så erhverv eller boliger. Dette vil jo bero på en vurdering for hvad der vil give jorden mest værdi. Hvis boliggrunde har højere værdi end erhvervs grunde vil det

altså vurderes som hvis der var boliger på det hele, underordnet om der rent faktisk var erhverv på det hele. Dette kan skabe problemer i plangrundlaget da den ønskede fleksibilitet ikke vil være så attraktiv for erhvervet i området, der dermed skal betale mere skat end hvis det kun var udlagt til erhverv. Et andet eksempel kunne være i et parcelhus område uden andre udnyttelsesmuligheder end i bygningsreglementet, der som standard giver en bebyggelsesprocent på op til 30% (Social- og boligstyrelsen 2024, § 170 stk. 2), og samtidig skal en parcelhus grund som udgangspunkt være på mindst 700 m^2 (Social- og boligstyrelsen 2024, § 173). Hvis scenarioet er en grund på 1000 m^2 vil den optimale udnyttelse være at der skal bygges 300 m^2 . Dette indebærer selvfølgelig boligen, og eventuelle udbygninger som garage. Det gennemsnitlige parcelhus i Danmark ligger dog betydeligt lavere på omkring 150 m^2 (Finans Danmark 2016). Spørgsmålet kan nu være om der ville være en efterspørgsel efter større parcelhuse, og om prisen på et større hus også følger de øgede omkostninger til at bygge det. Hvis ikke dette er tilfældet kan der argumenteres for at den bedste økonomiske udnyttelse ikke er den samme som den optimale udnyttelse af grunden. Det kan dog generelt blive vanskeligt at bevise at en ikke maksimal udnyttelse kan være bedre økonomisk, og bevisbyrden kommer her til at ligge på grundejeren, da vurderingsystemet som udgangspunkt tager den højeste udnyttelse som den bedste (M. H. Pedersen et al. 2020, kap. 7).

5.3 Opsamling

I teorien er der ikke sket de store ændringer fra VUL til EVL, dog er der sket en ændring i praksis. Plangrundlaget virker til at have fået en større betydning for værdisætningen af især grundværdierne, og i EVL er plangrundlaget trukket ind som et element der skal indgå i vurderingen. Det har dog hele tiden været sådan at regulering af offentligretlig karakter skulle have betydning for grundværdien. Spørgsmålet her kunne være om den gamle måde at vurdere på simpelthen ikke har fulgt med tiden da plan-systemet ændrede sig i 70'erne, og at det nye system dermed retter op på årtiers fejl. Planen med det nye system har været at genoprette tilliden til ejendomsvurderingerne, og dette virker ikke til at have virket endnu. Der er også i loven nogle ting der kan skabe en undren f.eks. når en grund normalt vurderes til det bedste potentiale, medmindre den faktiske anvendelse giver en højere vurdering. Det kan altså virke til at loven og systemet er lavet med hensigt på at få så mange skattekrone ind som muligt, hvilket kan blive svært at overbevise befolkningen om er en god ting. Det kan derfor også være at der i forbindelse med det nye system og lovgivning skulle have

været en diskussion om hvordan fremtidens ejendomsskattesystem skal se ud. Som det også blev beskrevet i kapitel 3 og 4 kan tankerne bag HA-BU ikke nødvendigvis forsvares i en dansk sammenhæng i dag, og andre værktøjer til at fremme udviklingen, kunne i stedet for fremmes.

Delkonklusion 6

Der vil i dette kapitel blive lavet en opsamling af de tre foregående. Spørgsmålene der blev opstillet i kapitel 1 vil blive besvaret og nye spørgsmål for at undersøge løsninger på problemet vil blive opstillet.

6.1 Hvilken rolle spiller eksisterende kommuneplaner og lokalplaner i værdiansættelsen af grundværdierne i ejendomsvurderingssystemet?

I dette afsnit vil underspørgsmålene fra indledningen blive besvaret og samlet op på, for at besvare det overordnede spørgsmål. Hvert underspørgsmål er forsøgt besvaret i afsnittene herunder.

6.1.1 Hvordan fungere grundværdiskat i Danmark?

I kapitel 3 blev tankerne bag LVT beskrevet. Her blev der beskrevet fordele og ulemper især i forhold til om der blev beskattet ud fra HABU eller ”existing use”. Tankerne fra georgisme har også påvirket det danske ejendomsvurderingssystem gennem tiden, som det også blev beskrevet i kapitel 5. Det var her tydeligt at den danske tilgang til grundværdierne er baseret på HABU. I teorien var der egentlig ikke sket de store ændringer på vurderingsnormen fra det gamle til det nye system, men i praksis har det nye system umiddelbart ændret meget i metoden hvorpå vurderingerne udregnes. Dette kan selvfølgelig være en måde hvorpå der bliver mere præcise vurderinger ifølge lovens grundlag, men da formålet med systemet har været at genoprette tilliden vil mere præcise vurderinger i lovens henseende ikke nødvendigvis opfylde målene med tillid. Dermed kan der være grundlag for at kigge på lovens metoder og diskutere om HABU er den rigtige tilgang. Dette vil selvfølgelig også afhænge meget af hvad Danmark vil bruge grundskylden til i fremtiden. Er det for at fremme udviklingen eller er det for at inddrive skatter?

6.1.2 Hvordan påvirker den fysiske planlægning grundværdierne?

Med det nye system har det vist sig at især den fysiske planlægningen påvirker grundværdierne. Spørgsmålet er nu om det er hensigtsmæssigt. Der kan være argumenter nogle steder at der bliver bedre incitament til at udvikle jorden efter den bedste anvendelse og udnyttelse. I kapitel 4 var der også argumenter der talte i en anden retning da planlægningen i fremtiden kunne blive mere restriktiv og kortsigtet for at undgå for høje vurderinger her og nu. Dette ville kunne blive problematisk for kommunerne der dermed kunne få mere arbejde og oftere skulle revidere lokalplaner, da de færreste borgere og især firmaer vil betale skat af et fremtidig potentiale af grunden. Det har også vist sig at kommuneplanrammerne spiller en rolle hvilket også kan diskuteres om dette giver mening da kommuneplanen som sådan ikke har nogen retsvirkning for den enkelte grundejer, grundene kan dermed hurtigt blive vurderet til en værdi der måske først er mulig at udnytte om 10 år. Flere kommuner vil også her få problemer med eksisterende lokalplaner der giver en større fleksibilitet da de fysiske forhold ikke nødvendigvis stemmer overens med de muligheder der er. Dette kan være helt bevidst da især landdistriktskommuner giver friere rammer i landsbyerne for at tilgodese nye former for boligstrukturer. Disse kan hurtigt blive udfordret af planlægningens påvirkning på grundværdierne, da det tiltag der ellers skulle gøre landsbyerne mere attraktive nu kan sætte skatterne op, og dermed have en modsatrettet effekt. Der kan også være en stor usikkerhed da allerede etablerede områder kan få nye lokalplaner der kan give yderligere udnyttelsesmuligheder. På trods af at der ikke er handlepligt når der vedtages en ny lokalplan, vil det dog stadigvæk medføre en øget vurdering af grundene. Dette vil dermed kunne give en indirekte handlepligt, for ikke at skulle betale for meget skat. Det er selvfølgelig en konsekvens af at bruge LVT som et incitament til udvikling.

6.1.3 Hvilke ændringer er der sket i det danske ejendomsvurderingssystem der kan forklare de store stigninger i grundværdier?

Der er altså ikke sket de store ændringer i teorien og tilgangen til LVT. Der er dog sket det at der i det nye system bruges mere data der tillægges en værdi. Hvorvidt denne værdi rent faktisk påvirker salgsprisen af en ejendom kan med stor sandsynlighed variere fra sted til sted. Nogle steder kan grundpriserne næsten også være det samme pr. m^2 uanset om der kan bygges rækkehuse eller parcelhuse. De store ændringer der er sket i

grundværdierne har selvfølgelig en delvis legitimitet da der er sket en generel prisstigning på jorden flere steder i Danmark, og inflationen selvfølgelig også spiller ind. Dette kan dog ikke gøre op for hele stigningen, men sammenlagt med at planlægningen umiddelbart har større betydning og der er et enormt uudnyttet potentiale i plangrundlaget kan dette forklare meget af det. Selvfølgelig er der også fejl i systemet, men disse skulle gerne rettes inden for det næste stykke tid så de store overvurderinger forsvinder.

6.1.4 Opsamling

Så hvilken rolle spiller kommuneplaner og lokalplaner i grundværdierne? Umiddelbart ser det ud til at de er begyndt at spille en stor rolle. Der er i hvert fald flere eksempler der viser at plangrundlaget har haft stor påvirkning på stigninger i grundværdier. Planlægning har en direkte indvirkning på anvendelsen og udnyttelsen af grundene, og dermed værdien af disse. Dette har ikke nødvendigvis været hensigten med planlægningsgrundlaget, men er en direkte konsekvens når LVT bliver brugt med HABU. Dette kan selvfølgelig få konsekvenser for eksisterende planlægning der muligvis skal revideres for at skabe mere rimelige vurderinger, især steder hvor udviklingen ikke nødvendigvis ønskes. Der kan også komme ændringer på sigt hvor planlægning bliver nødt til at gøres i mindre etaper og være mere præcis i anvendelsen og udnyttelsen, og ikke give meget frihed, for at sikre rimelige grundværdier og en mere præcis udvikling.

6.2 Problemformulering

Der kan selvfølgelig være en diskussion om det rent faktisk er et problem at plangrundlaget spiller så stor en rolle i grundværdierne. Argumenterne kan være at grundene bare kan udnyttes, som beskrevet i loven, efter bedste økonomiske anvendelse. Grundejerne er selvfølgelig utilfredse hvis de mener at grundværdien er lavere end vurderingen siger. Dette kan nemlig blive et problem ved et evt. salg hvor en højere grundværdi betyder højere skatter, og dermed kan boligen bliver dyre at sidde i end en lignende bolig i samme område, der dog ikke har de samme muligheder på grunden. Det kan derfor blive svære at sælge boligen. Som det blev beskrevet i 3 har planlægningsmyndighederne en del magt når planlægningsgrundlaget spiller så stor en rolle i vurderingerne. Derfor er det også naturligt at grundejerne vender sig til kommunerne med bekymringer om deres vurderinger. I Ringkøbing-Skjern Kommune (RKSK) har det også været tilfældet. Planlægningsafdelingen har i mange år arbejdet med friere rammer i lokalplanerne og lavet flere fleksible lokalplaner der giver mulighed for

både åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Dette har med de nye vurderinger givet u hensigtsmæssige vurderinger i områder hvor der er bygget åbent-lav men hvor der har været mulighed for tæt-lav. Fra Kommunens side har tanken ikke været på at der nødvendigvis skulle bygges tæt-lav, men at kunne understøtte udviklingen især i landsbyerne. Landsbyer har siden byggeboomet i 60'erne og 70'erne været meget domineret af parcelhuse, men i dag er der i stigende grad efterspørgsel på lejeboliger, og muligvis også boliger med mindre plads da flere i dag også bor alene. Dermed er der i stigende grad efterspørgsel på lejeboliger i landsbyerne og dette har givet anledning til fleksible lokalplaner.

For at undersøge hvordan det kan undgås at grundejerne står med en større skatteregning når der er fleksibilitet i plangrundlaget, vil der blive undersøgt nogle cases fra RKSK. Disse cases har det til fælles at grundværdien er højere end forventet og det aldrig fra Kommunens side har været hensigten. For at analysere de konkrete problemer og eventuelle løsninger derpå er der opsat en problemformulering der lyder:

Hvad kan en detaljeret analyse af eksempler fra Ringkøbing-Skjern Kommune, sige om udfordringerne ved det nye vurderingssystem og dets påvirkning på planlægning?

For at besvare spørgsmålet vil der som beskrevet ovenfor blive taget udgangspunkt i 2 cases fra RKSK. Der vil blive foretaget interview i forbindelse med analysen, og forskellige løsningsforslag vil blive diskuteret. Casene er udvalgt på baggrund af at vurderingerne kan være højere end forventet, og at dette med en hvis sandsynlighed kan begrundes med plangrundlagets bestemmelser. Casene er udpeget af planafdelingen i RKSK, og udvalgt ud fra kriterier om at planlægningen skal spille en rolle. På den baggrund er der også fravalgt cases f.eks. på baggrund af at grundværdi stigningen var uforståelig, og dermed kunne skyldes en fejl i systemet. Med casene kan et billede opstå af at problemet er stort, men casene siger ikke nødvendigvis noget om omfanget af problemerne. Det interessante ved at tage udgangspunkt i RKSK er at Kommunen er en landdistrikts kommune og tankerne bag LVT ikke nødvendigvis har samme tungtvejende argumentation i landdistrikterne. Dette skyldes at pladsen ikke er lige så begrænset som i storbyerne, og at grundpriserne generelt er lavere. Efterspørgslen på beboelse er altså ikke så høj, og dermed er den bedste økonomiske anvendelse ikke nødvendigvis den højeste udnyttelse. Der vil i casene blive kigget nærmere på elementerne fundet i kapitel 3 til 5. Der vil dermed blive kigget på plangrundlaget og hvordan HABU påvirker grundværdierne i områderne.

Case 1:

Kommuneplanrammer i Ringkøbing 7

Den første case der vil blive kigget på handler om et område i Ringkøbing. Ringkøbing er den største by i RKSJ, og er beliggende ud til Ringkøbing Fjord. I området er der enkelte ejendomme hvor grundværdien virker høj, især i forhold til ejendomsværdien, som vil blive analyseret. I den første case er der ingen lokalplan for området, men der er derimod lokalplanrammer der vil blive kigget på. Derudover vil der blive kigget på flere parametre for ejendommene, heriblandt oplysninger fra BBR og tinglysningen, samt andre restriktioner der kan være på ejendommen.

Case 1 vil tage udgangspunkt på ejendommen på Meldskiftet 20, 6950 Ringkøbing, matrikelnummer 0036b i landejerlav Ringkøbing Markjorder. Denne ejendom ligger i første række ned til Ringkøbing Fjord og er derfor selvfølgelig også attraktiv da der er god udsigt fra grunden. Området har som beskrevet ingen lokalplan men derimod en kommuneplanramme. Ejendommen ligger i et ældre boligkvarter og boligen på grunden er opført i 1936 (Bygnings- og Boligregistret 2024). Grunden er på 1894 m^2 og blev sidst solgt i 1997 til en pris på 1,7 millioner kr. (Tinglysningsretten 2024). Den tidligere vurdering lå med en ejendomsværdi på 3,7 millioner og grundværdi på 1,97 millioner, hvorimod den midlertidige 2022 vurdering havde en ejendomsværdi på 5,278 millioner og en grundværdi på 7,419 millioner (Boligsiden 2024).

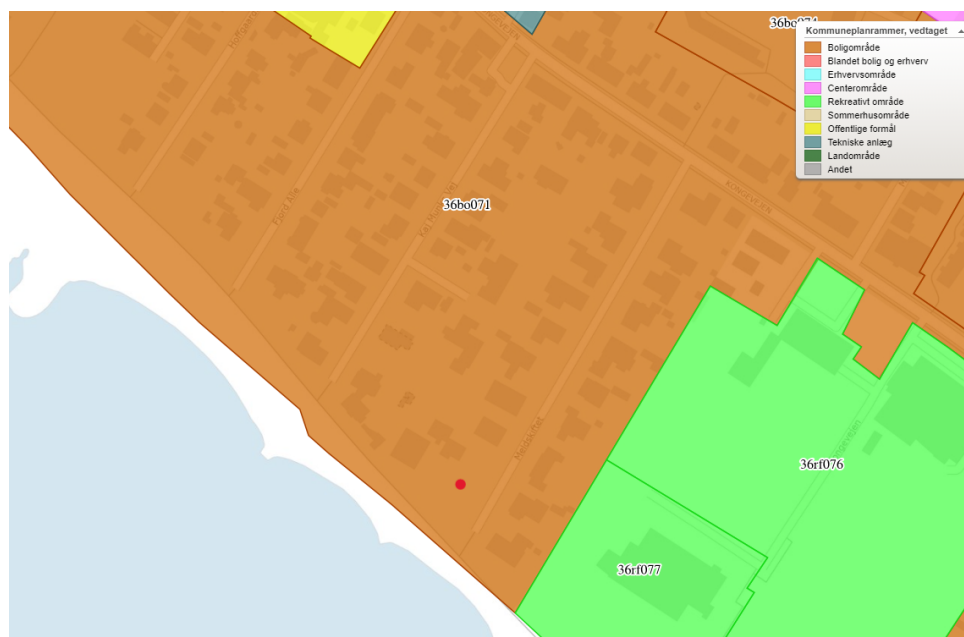
7.1 Området

For at have et sammenligningsgrundlag er det vigtigt at kigge på nabolaget. Her er det nødvendigt at kigge på lignende ejendomme tæt på. Ved at kunne sammenligne grundværdierne på ejendomme der hhv. er omfattet af en lokalplan og nogle hvor der kun er kommuneplanrammer, kan en forskel ses der kan bruges til analyse. For at få en fornemmelse af området er der herunder på figur 7.1 et ortofoto fra 2023 og på figur 7.2 ses et matrikelkort.

Området der vil blive fokuseret på er på de 4 veje, Meldskiftet, Kaj Munks Vej, Fjord Alle og Hoffgaardsvej. For at have et fair sammenligningsgrundlag bliver der taget udgangspunkt i de ejendomme der ligger ned til vandet, enten i første eller anden række.

7.2 Plangrundlag

Plangrundlaget kan være afgørende for grundværdierne derfor bliver det også relevant at se på kommuneplanrammer og lokalplaner. I kapitel 4 og 5 blev det beskrevet hvordan plangrundlagets bestemmeser, påvirker grundværdierne. Her var der især tale om bestemmelse der gav mulighed for at bygge flere boliger enten ved at gå fra åben-lav til tæt-lav bebyggelse, eller ved grundstørrelse hvor der var mulighed for udstykning. I området er der en kommuneplanramme der gælder for hele boligområdet. Kommuneplanrammen kan ses på figur 7.3.

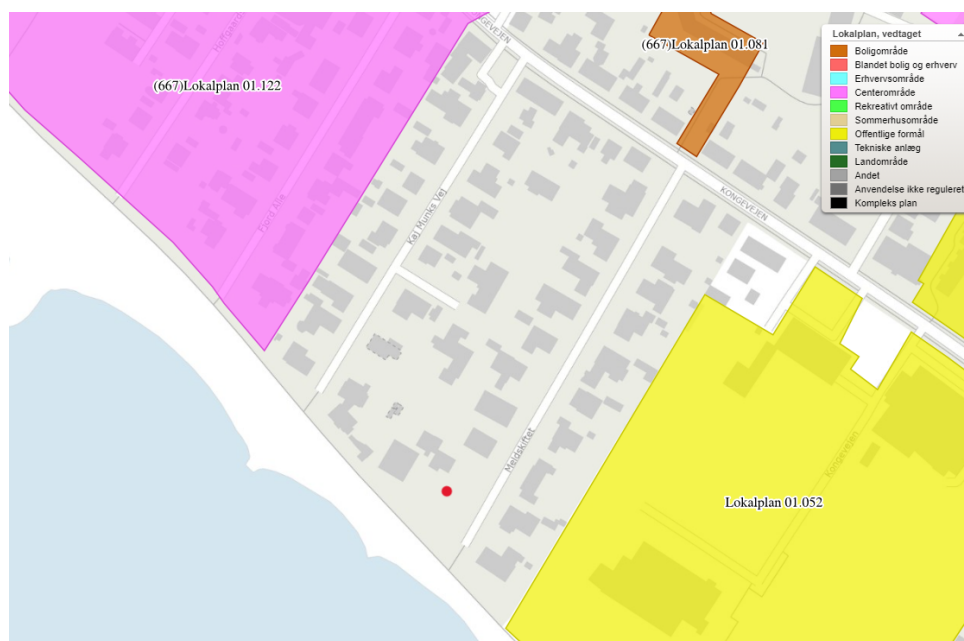


Figur 7.3: Kommuneplanramme over området, de fire veje der bruges er alle dækket af samme rammebestemmelser. Kort fra plandata (SDFI 2024)

Kommuneplanrammen med ID'et 36bo071, er udlagt til boligformål, herunder åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 meter i området og der må bygges i 1,5 etager. For åben-lav bebyggelse gælder en grundstørrelse på minimum 700 m^2 med bebyggelsesprocent

på 30%, og for tæt lav gælder grundstørrelse på minimum 300 m² og bebyggelsesprocent på maksimalt 40 %. (Ringkøbing-Skjern Kommune 2021a, s. 978-979)

Som beskrevet er ikke hele området omfattet af en lokalplan. For ejendommene der ligger på vejene Meldskiftet og Kaj Munks Vej gælder ingen lokalplan, hvoimod en lokalplan gælder for ejendommene der ligger på Fjord Alle og Hoffgaardsvej. Lokalplanens grænser kan ses på figur 7.4.



Figur 7.4: Lokalplaner over området, kun to af de fire veje er omfattet af en lokalplan. Kort fra plandata (SDFI 2024)

Lokalplan 01.122 fra 2006, dækker et større område og er kategoriseret til centerformål. Ved let gennemgang af lokalplanen kunne det konkluderes at området vist på kortet tilhøre delområde VI. Dette område er udlagt til åben-lav boligbebyggelse, med en bebyggelsesprocent på maks 25 %. Lokalplanen har også bestemmelser der regulerer ændringer på bevaringsværdige bygninger. Her ligger nogle af bygningerne ned mod vandet i kategori 4 og 5, mens andre ikke er vurderet til at være bevaringsværdige. Reglerne i lokalplanen betyder at bygningerne skal bevare det oprindelige udseende og dermed heller ikke nedrives. (Ringkøbing Kommune 2006) Umiddelbart tager vurderingssystemet ikke stilling til om en bevaringsværdi har påvirkning på vurderingen, dette er kun tilfældet hvis bygningen er fredet. Det burde dog godt at kunne være en medvirkende faktor i vurderingen af disse ejendomme da lokalplanen gør brugen af grunden mere restriktiv. Mellem

lokalplanrammerne og lokalplanen i områderne kan betydningen for om der kan opføres tæt-lav bebyggelse dog også have en større betydning. Lokalplanen passer med de faktiske forhold på stedet.

7.3 Vurderinger

For vurderingerne af ejendommene er det især grundværdierne der er spændende og kigge på. Dette skyldes at disse er mest påvirket af planlægningen, som det også blev beskrevet i kapitel 4 og 5. Ved at sammenligne vurderingerne for området omfattet af lokalplan med området der ikke er omfattet, kan dette give en indikation på hvor meget planlægningen påvirker værdien. På kortene nedenfor vil vurderingerne på grundværdier blive vist, både de midlertidige for 2022 men også de tidligere. Ejendomsværdier vil også blive vist, men disse kan i sig selv være svære at sige noget præcist om, da bygningerne på forskellige ejendomme kan være i meget forskelligt stand, og dermed have meget forskellig værdi. Det er stadigvæk interessant og se hvad der er sket for ejendomsværdierne. Det kan dog være relevant at sammenholde ejendomsværdierne med grundværdierne for at se om det vurderes at der er uudnyttet potentiale på grundende. På figur 7.5 ses den tidligere grundværdi og på figur 7.6 ses de midlertidige grundværdier for 2022.

På kortet med de tidligere vurderinger kan det ses at mange af boligerne i området har værdier der ligger forholdsvis tæt på hinanden, grundstørrelser og beliggenhed har selvfølgelig en mindre påvirkning på værdierne. På ejendommene tættest på fjorden ses også nogen betydelig højere vurderinger, hvilket også giver mening da der betales for udsigten over fjorden. Kvadratmeter prisen variere lidt over hele området, dette kan også skyldes grundstørrelse og beliggenhed. Der virker ikke til at være den store forskel på området med lokalplan i forhold til området uden.



Figur 7.5: Tidligere grundværdier for området. Kortet er taget fra boligsiden og bygger på data fra Open Street Map, Septima og data fra Vurderingstyrelsen (Boligsiden 2024)



Figur 7.6: Midlertidige grundværdier for området. Kortet er taget fra boligsiden og bygger på data fra Open Street Map, Septima og data fra Vurderingstyrelsen (Boligsiden 2024)

Ved sammenligning af de to kort ses der en stor generel stigning i grundværdierne. Dette skyldes hovedsagligt at de tidligere grundværdier er gamle og der at der i tiden mellem har været en stigning i boligpriser flere steder i landet, samt en mindre inflation der også har påvirket værdien. Der er en generel tendens til at værdien er steget med omkring 200 %, dog

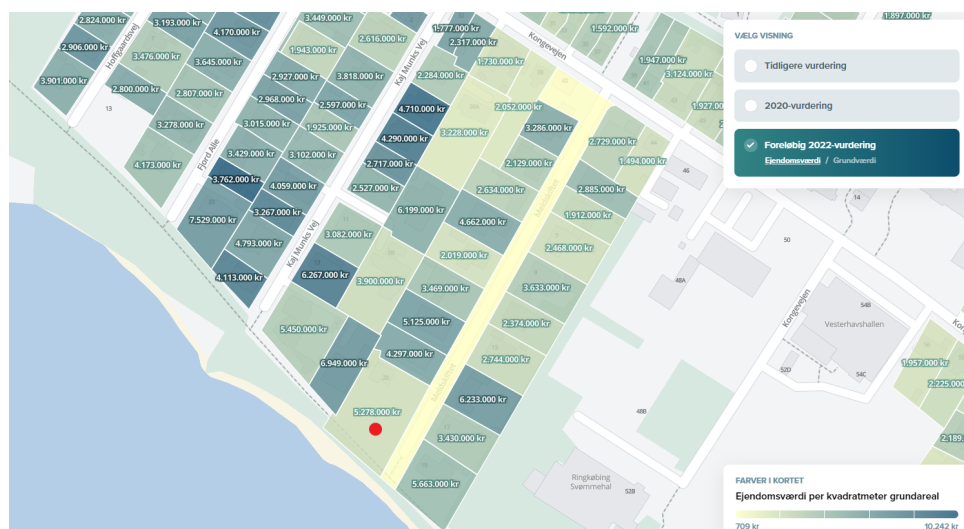
er der i området uden lokalplan tilfælde hvor stigningen nærmer sig 400 %, samtidig med at der i området med lokalplan er enkelte tilfælde hvor værdien faktisk er faldet. Det er også tydeligt at kvadratmeterprisen nu er højest på ejendommene i området uden lokalplan der ligger tættest på fjorden.

For ejendomsværdierne vil en del af værdien som udgangspunkt bestå af grundværdien, da ejendomsværdien er hele ejendommen, inklusiv grund, bygninger og beplantning m.m. Dette har dog som beskrevet i indledningen vist sig ikke helt at gælde da flere ejendomme har fået en langt højere grundværdi, end ejendomsværdi. På figur 7.7 og 7.8 på næste side ses hhv. den tidligere ejendomsværdi og den nye midlertidige værdi.

På kortene ses igen at der er sket en generel stigning i ejendomsværdien, hvilket også giver mening da samme mønster fandtes for grundværdierne. Det virker umiddelbart heller ikke til at stigningen er fordelt skævt i området, men mere ligeligt så de fleste ejendomme har haft en stigning på 1-2 millioner kr. Igen er der flere faktorer der spiller ind på ejendomsværdien, og det kan derfor også give mening at der kan være forskel på to naboejendomme da bygningens stand kan spille en stor rolle. Det interessante er resultatet når figur 7.6 og 7.8 sammenlignes. Her ses det at forskellen på ejendomsværdierne og grundværdierne i området med lokalplan er større end det er tilfældet i området uden lokalplan. På flere af ejendommene er der en forskel på 1,5 millioner kr. i området med lokalplan hvor flere ejendomme uden lokalplan har en forskel på omkring 500000 kr. og enkelte ejendomme har en højere grundværdi end ejendomsværdi.



Figur 7.7: Tidligere ejendomsværdier for området. Kortet er taget fra boligsiden og bygger på data fra Open Street Map, Septima og data fra Vurderingstyrelsen (Boligsiden 2024)



Figur 7.8: Midlertidige ejendomsværdier for området. Kortet er taget fra boligsiden og bygger på data fra Open Street Map, Septima og data fra Vurderingstyrelsen (Boligsiden 2024)

7.4 Sammenligning

For at lave mere sammenligning mellem ejendommene er de ejendomme beliggende tættest på fjorden udvalgt. Her er kriteriet at de skal enten ligge

i første eller anden række ned til fjorden. Enkelte ejendomme på de 4 veje er ikke taget med da der ikke kunne findes nok data på disse. På tabel 7.1 kan sammenligningen ses.

Adresse	Grundareal m^2	Tidligere grundværdi (i 1000 kr.)	Midlertidig grundværdi (i 1000 kr.)	Tidligere ejendomsværdi (i 1000 kr.)	Midlertidig ejendomsværdi (i 1000 kr.)	Midlertidig ejendomsværdi -grundværdi (i 1000 kr.)	Forskel i grundværdi Midlertidig - tidligere (i 1000 kr.)	Grundværdi stigning kr. per m^2
Meldskiftet 17	836	677,9	2296	1950	3430	1134	1618	1936
Meldskiftet 18	745	640,2	3382	1800	4297	915	2742	3680
Meldskiftet 19	1204	1465,4	5466	3550	5663	197	4001	3323
Meldskiftet 20	1894	1970	7419	3700	5278	-2141	5449	2877
Kaj Munks Vej 13	730	634	2911	1350	6267	3356	2277	3119
Kaj Munks Vej 15	1040	1269,5	4722	4400	6949	2227	3453	3320
Kaj Munks Vej 17	1402	1502	5693	4050	5450	-243	4191	2989
Kaj Munks Vej 20	768	649,7	3487	1950	4793	1306	2837	3694
Kaj Munks Vej 22	473	930,9	2147	2400	4113	1966	1216	2571
Fjord Alle 22	605	582,2	1707	1350	3278	1571	1125	1859
Fjord Alle 24	906	1247,5	1219	2750	4173	2954	-29	-31
Fjord Alle 29	577	570,6	1660	1350	3429	1769	1089	1888
Fjord Alle 31	368	484	479	1250	3762	3283	-5	-14
Fjord Alle 33	1076	1371,8	3173	4900	7529	4356	1801	1674
Hoffgaardsvej 11	473	527,5	1646	2200	2800	1154	1119	2365
Hoffgaardsvej 16	394	494,8	1426	1600	2906	1480	931	2363
Hoffgaardsvej 18	684	1085,2	2712	2650	3901	1189	1627	2378

Tabel 7.1: Tabel over udvalgte ejendom i første og anden række ned til fjorden. Data er taget fra boligsiden og tingbogen (Tinglysningsretten 2024) (Boligsiden 2024)

På tabellen ses grundarealet og vurderingerne, både tidligere og midlertidige, samt 3 parametre hvor tallene sammenlignes.

Den første sammenligning er forskellen mellem de midlertidige ejendomsværdier og midlertidige grundværdier. Her er der forholdsvis stor forskel i tallene men særligt to ejendomme skeller sig ud ved at have negative resultater, hvilket betyder at grundværdierne er højere end ejendomsværdierne. I det ene tilfælde er forskellen på over 2 millioner kr. mens det i det andet er på 243.000 kr. Begge disse tilfælde ligger på de to veje der ikke er omfattet af lokalplanen. Generelt er tallene for de to veje lavere end for de to veje med lokalplan. Det ses også ved at gennemsnittet på forskellen mellem ejendomsværdi og grundværdi for ejendommene på Meldskiftet og Kaj Munks Vej er på ca. 970.000, hvor den på Fjord Alle og Hoffgaardsvej er på ca. 2,2 millioner. På Kaj Munks Vej nr. 13 og 15 er der relativt høj forskel, men her skal det også noteres at boligerne på ejendommene er bygget i hhv. 2020 og 2017, hvilket medfører højere ejendomsværdier da boligerne er i bedre stand (Bygnings- og Boligregistret 2024).

Den anden sammenligning er stigningen i grundværdi fra den tidligere til den midlertidige. Her kan det igen ses at de største stigninger finder sted i området uden lokalplan mens der i området med lokalplan endda er to tilfælde hvor grundværdien er faldet. Gennemsnittet er her for ejendommene uden lokalplan på ca. 3 millioner kr. og for området med

lokalplan er den ca. 960.000.

I den tredje sammenligning er stigning delt ud på grundens størrelse og viser således grundværdistigningen per m^2 . Dette viser lidt det samme som anden sammenligning da det igen er ejendommene omfattet af lokalplan der generelt er lavest. Gennemsnittet er her for ejendommene uden lokalplan på 3057 kr./ m^2 og med lokalplan er den på 1560 kr./ m^2

7.5 Meldskiftet 20

Meldskiftet 20 er den ejendom i området der havde den største afvigelse hvor grundværdien var højere end ejendomsværdien. Det kan være lidt uklart hvad dette skyldes, men der vil i dette afsnit blive kigget lidt nærmere på ejendommen for at se hvad der kan skyldes den skæve vurdering.

Dette kunne tyde på at plangrundlaget har en indvirkning. Kommuneplan-rammerne påvirker muligvis værdien opad mere end lokalplanen gør. Dette giver lidt mening da lokalplanen er lidt restriktiv, men det forsvare ikke den generelle forskel i et ellers ensartet boligkvarter. På figur 7.9 ses ejendommen med ortofoto og matrikelkort.



Figur 7.9: Ortofoto af Meldskiftet 20 med matrikelkort. Kort fra plandata (SDFI 2024)

Det kan ses på kortet at en del af ejendomsgrænserne ligger ud over stien der går langs vandet. Boligen på ejendommen har et grundareal på 100 m^2 og et bolig areal på 200 m^2 , derudover er der kælder på yderligere 100 m^2 . Derudover er der 36 m^2 i garage og udhus. Da kælderen ikke tælder med i beregningsreglerne og udhus og garage ikke overstiger 50 m^2 , er det kun de 200 m^2 bolig der regnes med i bebyggelsesprocenten (Social- og boligstyrelsen 2024, BR18 § 455). Med et grundareal på 1894 m^2 bliver bebyggelsesprocenten dermed $10,5\%$. Der er dermed langt op til de 30% for åben-lav bebyggelse. Da grundstørrelsen også overstiger 1400 m^2 kan der i teorien også udstykkes en anden grund til åben-lav bebyggelse. Den bedste økonomiske anvendelse kunne dog tolkes til at være udstykning til tæt-lav bebyggelse hvor mindste grundstørrelse var 300 m^2 , der kunne dermed udstykkes 6 grunde til tæt-lav bebyggelse, hvis grunden var tom. Dette ville nok ikke være realistisk da den endelige grundstørrelse bliver påvirket af stien og området ned mod vandet. Dette ville dermed kræve en berigtigelse af ejendommen, og det bliver dermed

mere realistisk at der kunne udstykkes 4-5 grunde til tæt-lav bebyggelse. Muligheden for at udstykke grunden kan dermed være det der giver den høje grundværdi. Det virker dog stadigvæk mærkeligt at grundværdien overstiger ejendomsværdien med over 2 millioner, da ejendomsværdien burde at inkludere værdien af grunden. Hvis begge værdier skal afspejle markedets priser ville det jo være mærkeligt ikke at rydde ejendommen før man solgte, da det ikke ville koste 2 millioner at gøre grunden ubebygget.

Det kan dermed virke uhensigtsmæssigt med den høje vurdering, og der kan selvfølgelig også være tale om en fejl i systemet. Der virker dog ikke til at være noget specielt ved grunden andet end størrelsen der giver den høje vurdering.

7.6 Opsamling

I case 1 er der set på et boligområde i Ringkøbing. Hvis der bare skulle kigges på boligområdet i udseende og stand, ville størstedelen af ejendomme ligge tæt i værdi, selvfølgelig med forbehold for størrelse og stand. Det forholdsvis ensartede boligområde har dog forskelligt plangrundlag. Kommuneplanrammerne er ens, men en del af området har en lokalplan. Dette påvirker tydeligvis grundværdierne da værdierne i området uden lokalplan er forholdsvis høje og steget mere end i området med lokalplan. Dette kunne tyde meget stærkt på at plangrundlaget for den enkelte ejendom er begyndt at spille en større rolle i det nye ejendomsvurderingssystem. Spørgsmålet er som om det er fair for boligejerne. To ejendomme der deler en hæk, og ellers har ensartet udtryk, kan have vidt forskellige vurderinger kun med den begrundelse at den ene ejendom er påvirket af en lokalplan mens den anden ikke er det. Fysisk er der altså ikke den store forskel på de to ejendomme men omkostningerne kan på det juridiske grundlag blive betydeligt højere for den ene.

Løsningen til dette problem kunne selvfølgelig bare at lave en lokalplan der lignede den anden så plangrundlaget blev udlignet. Dette kan dog virke som meget arbejde der ikke har til formål at fremme planlægningen men derimod at regulere skattegrundlaget. Case 1 giver dermed et indtryk af at planlægningen har en påvirkning på vurderingerne, men det er ikke sikkert at denne påvirkning er hensigtsmæssig for samfundet.

Case 2: Fleksibel lokalplan i Skjern

8

Denne case omhandler et nyere boligområde ved Ganeråparken i udkanten af Skjern. Skjern er den næststørste by i RKSJ og er beliggende tæt på det naturskønne område Skjern Enge. For området er der en gældende lokalplan fra 2006, der dog delvist er afløst og erstattet af en ny i 2017. Der vil hovedsageligt blive kigget på området hvor den originale lokalplan stadigvæk er gældende, men som sammenligningsgrundlag vil der også blive kigget lidt på den nye lokalplan.

8.1 Området

Til forskel fra case 1, hvor området var ældre og ejendommene derfor i meget forskellig stand, er det i dette område nyere boliger. Dette betyder også at sammenligningen kan være nemmere, da ejendommene er mere ensartede. På figur 8.1 ses et orto foto, tre ejendomme er her markeret, da vurderingerne på disse er interessante. På figur 8.2 ses et matrikelkort for området, igen er de tre ejendomme markeret.



Figur 8.1: Ortofoto af området med de tre ejendomme er markeret med røde prikker. Kort fra plandata (SDFI 2024)



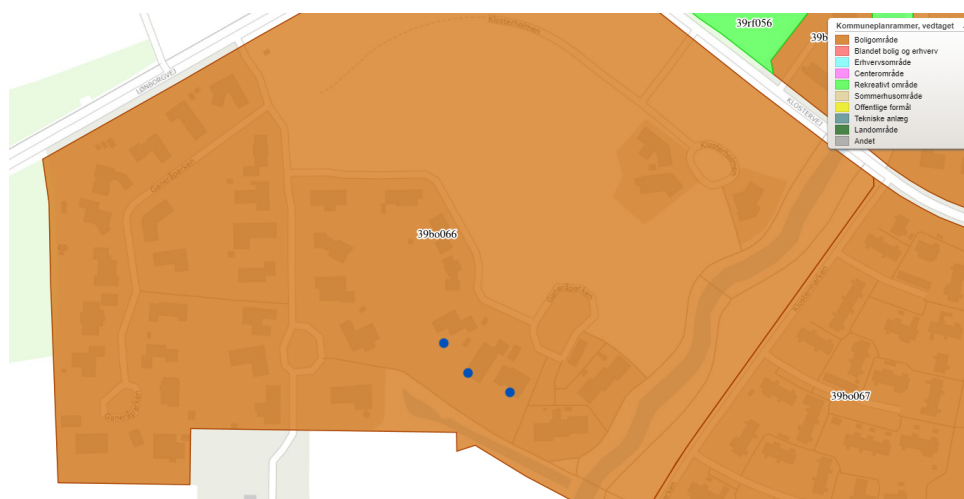
Figur 8.2: Matrikelkort over området, tre ejendomme er markeret med blå prikker. Kort fra plandata (SDFI 2024)

På figur 8.1 ses området, det fremgår her at boligerne er forholdsvis ensartet, og har karakter af et nyere boligområde, især med de grønne ubebyggede områder mellem boligerne. På figur 8.2 virker det også til at grundstørrelsen på ejendommene også har forholdsvis ensartede størrelser, selvfølgelig med

nogle afvigelser. Disse parametre gør ejendommene nemmere at sammenligne på ejendomsværdi og grundværdi. Der vil med stor sandsynlighed stadigvæk være forskel, da ejendomsværdien er påvirket af bygningernes størrelse og stand, og grundværdierne også er påvirket af størrelse.

8.2 Plangrundlaget

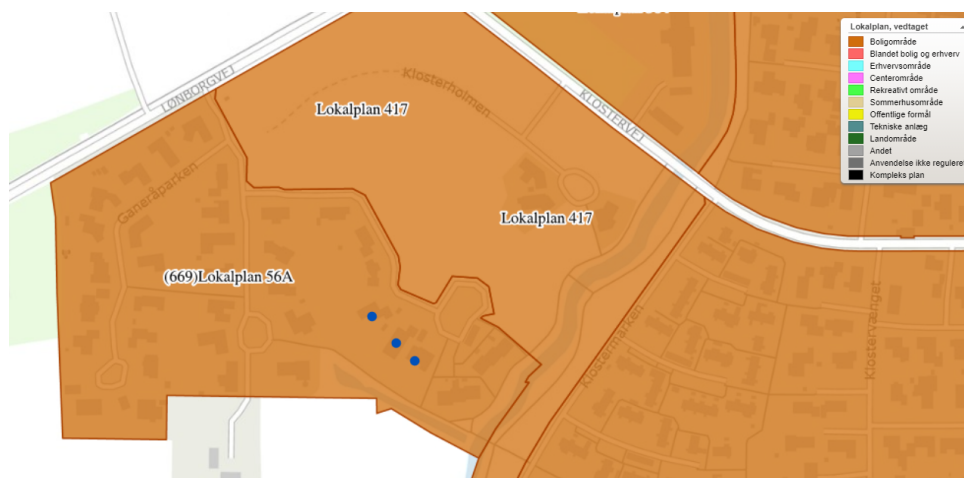
Plangrundlaget for området er også mere simpelt end det var i case 1. Igen er hele området dækket af en enkel kommuneplanramme som ses på figur 8.3.



Figur 8.3: Kommuneplanramme over området. Kort fra plandata (SDFI 2024)

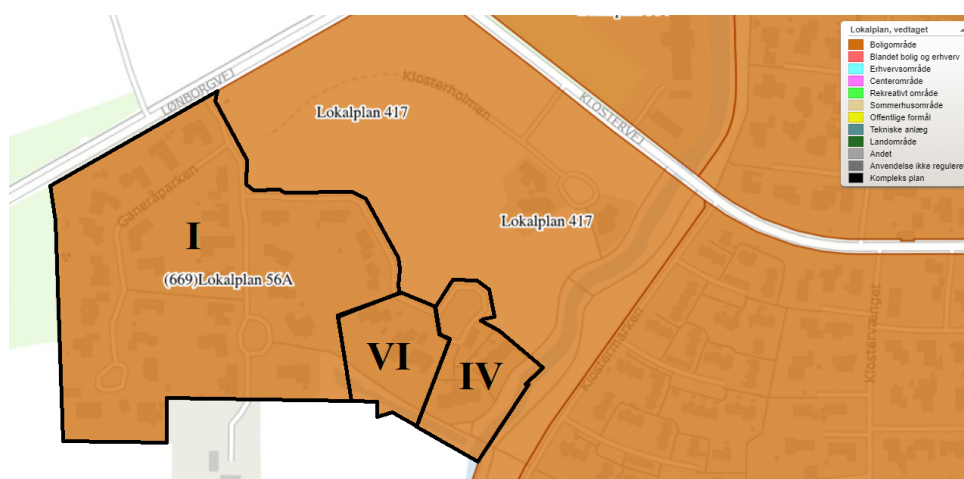
Kommuneplanramme 39bo066 dækker altså helle området og er udlagt til boligformål. Kommuneplanrammens bestemmelser afsætter området til brug for bolig i form af åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse. Bygningshøjden må i hele området ikke overstige 25 meter, og i tilfælde af etageboligbebyggelse må der ikke opføres mere end 7 etager. For åben-lav bebyggelse gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 30 % for hver enkelte ejendom, grundstørrelse på minimum 700 m^2 og bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager. For tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 % af den enkelte ejendom, grundstørrelsen skal minimum være 140 m^2 og der må bygges i op til 3 etager. (Ringkøbing-Skjern Kommune 2021a, s. 1776-1777)

Lokalplaner i området kan ses på figur 8.4.



Figur 8.4: Lokalplaner over området. Kort fra plandata (SDFI 2024)

Som beskrevet tidligere findes der i området to lokalplaner. Lokalplan 56A der er fra 2006 og oprindeligt dækkede hele området, som nu også er underlagt en nyere lokalplan, nemlig Lokalplan 417. Lokalplan 56A er en såkaldt fleksibel lokalplan. Dette betyder at der i nogle af delområderne er flere muligheder for anvendelsen, f.eks. både åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Oprindeligt var lokalplanen opdelt i 6 delområder, men ved vedtagelse af Lokalplan 417 blev tre delområder ændret og en blev betydeligt indskrænket. Der findes således stadigvæk tre delområder i Lokalplan 56A. På figur 8.5 er delområderne tegnet ind over lokalplanens grænser.



Figur 8.5: Delområder i Lokalplan 56A, tallene er ikke numerisk rækkefølge da nogle delområder i dag er omfattet af Lokalplan 417 (Skjern Kommune 2006). Kort fra plandata (SDFI 2024)

Af lokalplanen fremgår det at delområde I er udlagt til åben-lav bebyggelse, delområde IV er udlagt til tæt-lav bebyggelse og delområde VI er udlagt til åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Delområde VI er altså omfattet af mere fleksible anvendelsesmuligheder da der både kan bygges åben-lav og tæt-lav bebyggelse (Skjern Kommune 2006). Delområde VI består af tre ejendomme der også var markeret på figur 8.1 og 8.2. Alle tre ejendomme er bebygget med enfamiliehuse og er således anvendt som åben-lav bebyggelse (Bygnings- og Boligregistret 2024). I praksis er de fleksible rammer i lokalplanens delområde VI ikke anvendt, og har dermed samme karakter som delområde I. De tre ejendomme i delområde VI har adresserne Ganeråparken med husnummer 32, 33 og 34.

8.3 Vurderinger

For vurderingerne i området bliver det igen interessant. Til forskel fra Case 1 hvor området var ældre og ejendomme derfor mere forskellige, er sagen helt anderledes i denne case. Området er her relativt nyt og har meget ensartet karakter, hvilket også bør give mere ensartede vurderinger. De tidligere grundværdier i området kan ses på figur 8.6 og de midlertidige kan ses på figur 8.7.

På de tidligere grundværdier ser hele området forholdsvis ensartet ud. Ejendommene i delområde IV der er tæt-lav bebyggelse er hvor kvadratmeterprisen er højest, men der er ikke den store forskel i grundpriserne fra delområde I til delområde VI. De fleste variationer kan her skyldes beliggenhed og størrelse. På de midlertidige grundværdier er sagen dog en hel anden. Her har ejendommene i delområde I stadigvæk forholdsvis ensartede vurderinger, som dog er steget, men i delområde VI er stigningen meget højere. Værdierne er steget med omkring 100 % i delområde I men i delområde VI er stigningen omkring 600 %. Delområde IV har også set en stigning på omkring 200 %. Ejendommene der ligger i Lokalplan 417 med husnumrene 38-42 samt 47-48 på Ganeråparken havde ingen tidligere vurdering, men har fået en midlertidig. På figur 8.1 kunne det ses at kun en af disse ejendomme er bebygget. Disse ejendomme vil senere blive brugt til sammenligning.



Figur 8.6: Tidligere grundværdier for området. Kortet er taget fra boligsiden og bygger på data fra Open Street Map, Septima og data fra Vurderingstyrelsen (Boligsiden 2024)



Figur 8.7: Midlertidige grundværdier for området. Kortet er taget fra boligsiden og bygger på data fra Open Street Map, Septima og data fra Vurderingstyrelsen (Boligsiden 2024)

Ejendomsværdierne i området har igen ikke helt lige så stor interesse som grundværdierne, da de ikke påvirkes på samme måde som grundværdierne i forbindelse med planlægning. Der kan dog stadigvæk være interessante

elementer. På figur 8.8 ses de tidligere ejendomsværdier og på figur 8.9 ses de midlertidige.



Figur 8.8: Tidligere ejendomsværdier for området. Kortet er taget fra boligsiden og bygger på data fra Open Street Map, Septima og data fra Vurderingstyrelsen (Boligsiden 2024)



Figur 8.9: Midlertidige ejendomsværdier for området. Kortet er taget fra boligsiden og bygger på data fra Open Street Map, Septima og data fra Vurderingstyrelsen (Boligsiden 2024)

For den tidligere ejendomsværdi er indtrykket igen af et forholdsvis ensartet område. Her kan der selvfølgelig være udsving i forhold til bygningernes størrelse og materiale brug. På de midlertidige ses igen et område hvor ejendomsværdierne også ligger forholdsvis ensartet, dog med stigninger fra de tidligere. Der er altså heller ikke den store forskel på ejendomsværdierne i delområde I og VI, som det var tilfældet med grundværdierne.

Der er altså ikke for ejendomsværdierne sket den store relative ændring i området, men for grundværdierne er der sket en stor relativ ændring for området med fleksible bestemmelser i lokalplanen. Det er dermed tydeligt at plangrundlaget igen spiller en stor rolle for grundværdierne og at den potentielle anvendelse og udnyttelse bliver vurderet til at være højere for ejendommene på Ganeråparken 32, 33 og 34.

8.4 Sammenligning

For at sammenligne ejendommene i området er der her valgt de tre ejendomme i delområde VI og tre tilfældigt udvalgte ejendomme i delområde I. Der vil også blive kigget på de tomme byggegrunde der dog er omfattet af en anden lokalplan, her vil vurderingen også blive sammenholdt med udbudsprisen på disse grunde, for at give et indtryk af at vurderingerne umiddelbart er skæve. I tabel 8.1 kan ses sammenligning over ejendomme fra delområde I og VI.

Husnummer	Grund areal m^2	Tidligere grundværdi (i 1000 kr.)	Midlertidig grundværdi (i 1000 kr.)	Tidligere ejendomsværdi (i 1000 kr.)	Midlertidig ejendomsværdi (i 1000 kr.)	Midlertidig ejendomsværdi - grundværdi (i 1000 kr.)	Forskel i grundværdi Midlertidig - tidligere (i 1000 kr.)	Grundværdi stigning kr. per m^2
6	1391	405,9	691	2000	2867	2176	285,1	205
13	1033	339,6	634	1800	2760	2126	294,4	285
22	1134	386,6	680	2500	3637	2957	293,4	259
32	1319	423,5	2779	2250	3257	478	2355,5	1786
33	1399	439,5	2793	2600	3459	666	2353,5	1682
34	1295	418,8	2821	2350	3691	870	2402,2	1855

Tabel 8.1: I tabellen indgår først tre ejendomme fra delområde I og dernæst tre ejendomme fra delområde VI. De tre ejendomme fra delområde I er fundet ved tilfældighedsgenerering. Data er taget fra boligsiden og tingbogen (Tinglysningsretten 2024) (Boligsiden 2024)

Som det også kunne ses på kortene med grundværdier er det tydeligt at ejendommene i delområde VI har fået en betydelig højere stigning end ejendommene i delområde I. Det må dermed igen kunne konkluderes at planlægningens mulige anvendelse bliver vurderet til at give ejendommene i delområde VI en langt højere grundværdi.

8.4.1 Salgpriser

Det interessante bliver nu at kigge på udbudspriserne af de tomme grunde i området. I kapitel 5 blev frihandelsprincippet forklaret. Det er en del af vurderingsnormen der siger at vurderingen for en ejendom skal ramme prisen i frihandel, dog med en tilladt fejlmargen på $\pm 20\%$. Da nogle af grundende er tomme og til salg ved RKSK kan den nuværende indkøbspris af grundende sammenlignes med vurderingen. For at kunne sammenligne på et ordentlig grundlag er der dog brug for mere information om grundende. Grundende der her er udvalgt ligger på Ganeråparken og har husnumrene 38, 39, 40, 41, 47 og 48. Ganeråparken 42 er ikke taget med da denne allerede er solgt og bebygget. Ejendommene her er ikke omfattet af samme lokalplan som de allerede undersøgte ejendomme, det er derfor relevant at undersøge bestemmelserne i Lokalplan 417. En hurtig gennemgang af lokalplanen viser at ejendommene med husnumrene fra 38-42 ligger i delområde II, mens resten af lokalplanen er omfattet af delområde I. For at undgå forvirring imellem lokalplanerne vil disse to delområder blive omtalt med arabiske tal i stedet for de romerske.

Delområde 1 og delområde I er meget sammenlignelige. Delområde 1 skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse, har en maksimal bebyggelsesprocent på 30% , grundstørrelse på mellem 700 m^2 og 1350 m^2 og der må højst bygges i to etager. Delområde 2 og VI ligner også hinanden. Delområde 2 er således udlagt til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse. Ved tæt-lav bebyggelse gælder en maks bebyggelsesprocent på 40% , grundstørrelse på mellem 140 m^2 og 450 m^2 og der må maks bygges i 3 etager. For åben-lav bebyggelse delområde 2 gælder samme bestemmelser som for delområde 1. Der er hermed et sammenligningsgrundlag lokalplanerne imellem da bestemmelserne er meget ensartede mellem henholdsvis delområde I og 1 og delområde VI og 2. I tabel 8.2 kan mindstepriserne og de midlertidige grundværdier for de omtalte ejendomme ses.

Husnummer	Grund areal m^2	Mindste salgspris (i 1000 kr.)	Midlertidig grundværdi (i 1000 kr.)	% forskel mellem mindstepris og vurdering
38	996	550	2011	365 %
39	1165	600	2299	383 %
40	909	500	1710	342 %
41	886	450	1707	379 %
47	1122	550	674	123 %
48	1006	550	648	118 %

Tabel 8.2: Mindstepriser for tomme byggegrunde i området sammenholdt med grundværdierne. Data fra boligsiden og Ringkøbing-Skjern Kommune. (Boligsiden 2024) (Ringkøbing-Skjern Kommune 2021b)

Her ses det tydeligt at der ikke er stor forskel på mindsteprisen for ejendommene til trods for at anvendelsesmulighederne på de fire første er mere fleksible end på de to sidste. Det kan også ses hvor stor en del den midlertidige grundværdi udgør af mindsteprisen. Her skal der særligt ligges mærke til at de fire ejendomme i delområde 2 alle har en vurdering der ligger mellem 200-300 % over mindsteprisen hvorimod de to ejendomme i delområde 1 ligger henholdsvis 23 % og 18 % over mindstepriserne. Det er selvfølgelig ikke sikkert at mindsteprisen og salgsprisen er den samme, men med udgangspunkt i mindsteprisen må det konkluderes at frihandelsprincippet har ramt meget forkert for vurderingerne på ejendommene. Det er værd at bemærke at Kommunen ikke ser en ekstra værdi i at nogle af ejendommene kan udnyttes til tæt-lav bebyggelse, hvilket vurderingerne ellers formidler.

8.5 Opsamling

I case 2 omhandlende et nyere boligområde i udkanten af Skjern, har det vist sig at fleksible lokalplaner også har stor påvirkning på ejendomsvurderingerne, navnlig grundværdierne. Igen virker det til at vurderingssystemet mener at jorden er betydeligt mere værd hvis den bruges i bedste økonomiske henseende, som den mener er den højeste udnyttelse. Dog viser det også at der ikke tages det store hensyn til hvad grundene kan blive solgt for. Det har vist sig at i de fleksible områder er mindsteprisen og grundværdien langt fra hinanden og frihandelsprincippet er dermed ikke overholdt. Hvorvidt dette bliver ændret i den endelige vurdering vides ikke, men tendensen for at se tæt-lav bebyggelse som bedre økonomisk anvendelse fortsætter.

Der må også igen tages hensyn til formålet med det nye system, hvilket var at sikre fair og gennemskuelige ejendomsvurderinger, dog ville de fleste der gik forbi boligerne i området, have svært ved at se hvad forskellen på den ene og den anden ejendom er, men grundværdierne kan ligge milevidt fra hinanden. Planlægningen spiller selvfølgelig en rolle, men det skaber altså uforståelighed når planerne påvirker mere end de faktiske forhold. Det ville i en situation som denne også være svært at forsvare at skulle nedrive en bygning der er under 10 år gammel for i stedet at bygge tæt-lav bebyggelse. Spørgsmålet her bliver så om det rent faktisk er den bedste økonomiske anvendelse. Der kan videre argumenteres at der umiddelbart ikke har været nok villighed til at bygge tæt-lavt i området da der stadigvæk er plads hertil, hvis efterspørgslen på tæt-lav bebyggelse ellers var tilstede burde det frie marked at finde et tilsvarende udbud. Da dette ikke er sket, men der i stedet er bygget åbent-lav må der kunne argumenteres for at den bedste økonomiske anvendelse i denne situation præcis ville være at bygge åbent-lavt.

Interview 9

I dette kapitel vil et interview foretaget af ejendomsmægler og valuar ved EDC i Ringkøbing, Finn Jacobsen blive gennemgået. Interviewet er som beskrevet i kapitel 2 et semi-struktureret interview og er foregået over et telefonopkald. Under opkaldet er der skrevet få stikord for at kunne gengive de vigtigste pointer. Ud over dette sendte Finn Jacobsen yderligere dokumenter, blandt andet et oplæg han tidligere havde lavet om det nye ejendomsvurderingssystem, samt kommentarer til spørgsmål fra en journalist til vurderingsstyrelsen og svarene derfra. Oplysninger fra disse dokumenter vil indgå i redegørelsen for interviewet, som en forlængelse heraf. Information fra interviewet vil også blive sammenholdt med tidligere kapitler, her måde mere konkret fra casene i kapitel 7 og 8, men også fra de mere teoretiske kapitler 3 til 5.

9.1 Konsekvenser ved de nye vurderinger

Om spørgsmålet: *"Hvad er konsekvenserne ved de nye vurderinger?"*, svarede Finn at de nye vurderinger har skabt en stor usikkerhed. Usikkerheden gælder for grundejerne der har fået en vurdering de ikke selv forstår, men også for kommunerne der pludselig skal til at forholde sig til planlægningen på en anden måde. Han mener at grundværdierne for mange ejendomme er forkerte og altså ikke afspejler markedspriserne. Han nævner dog også at generelt ser vurderingerne nogenlunde ud, især når der kigges på ejendomsværdierne. Han er udemærket klar over at plangrundlaget er det der spiller en rolle, men han mener stadigvæk at tilgangen som vurderingssystemet har brugt er forkert. Derfor har han også været i samtale med borgmesteren i RKSK og Vurderingsstyrelsen for at prøve at overbevise Vurderingsstyrelsen om at det er uhensigtsmæssigt. F.eks. har han sammen med RKSK prøvet at overbevise Vurderingsstyrelsen om at en grund på 604 m^2 ikke kan udstykkes i to grunde til tæt-lav bebyggelse selvom grundstørrelsen minimum skal være 300 m^2 . Argumenterne herfor er at der ikke nødvendigvis vil være plads til to grunde, og at grundenes forhold kan blive svære at udnytte. Dette er der til dels taget forbehold for da grundejeren har mulighed for at klage hvis de mener at udstykning ikke kan lade sig gøre. Da klagemulighederne ikke er åbnet endnu er det uvist om sagerne som Finn har gjort Vurderingsstyrelsen opmærksom på bliver ændret. Vurderingsstyrelsen har

altså ikke hørt på kritikken fra Finn og RKSK, så derfor har RKSK været nød til at tage sagen i egen hånd. Vurderingsstyrelsen skriver i et svar:

”Det er således det plangrundlag, som kommunerne har fastsat, der er styrende for vurderingen af et område. Det står kommunerne frit for at ændre plangrundlaget for et område. Hvis der kommer en ny lokal- eller kommuneplan m.v., der ændrer, hvordan anvendelsesmulighederne er, vil der blive lavet en ny vurdering eller omvurdering af de pågældende grunde, der tager højde for det nye plangrundlag for området.”

Dette har RKSK taget til sig og er derfor begyndt at se på kommuneplanen og dens rammer. Praksis gør de det at alle steder hvor der er mulighed for både åben-lav og tæt-lav bebyggelse vil dette blive ændret til kun at omfatte åben-lav bebyggelse. Dette betyder nu at eksisterende boliger af typen åben-lav ikke længere vil blive vurderet med den henseende at grunden kunne udnyttes til tæt-lav bebyggelse, og dermed give nogle af de høje grundværdier der er set rundt omkring, som f.eks. i Case 1 i kapitel 7.

Der bliver i Kommunen også kigget på de fleksible lokalplaner som eksemplet i Case 2 i kapitel 8. Her bliver tilgangen at ændre lokalplanerne der har disse fleksible bestemmelser og hvor de ikke er udnyttet, hvad Vurderingsstyrelsen mener er bedst muligt. I eksemplet fra Case 2 kunne ændringen f.eks. foregå ved at ændre lokalplanens delområde VI til at have samme bestemmelser som delområde I. På denne måde ville lokalplanens bestemmelser ændres så de passede til de faktiske forhold. Dette burde så resultere at vurderingerne for grundværdierne ville falde i området, da der ikke længere ville være mulighed for at bygge tæt-lav bebyggelse. Fremadrettet vil det da også betyde at fleksible kommuneplanrammer og lokalplaner kan være fortid. Dette er ellers noget RKSK har arbejdet med i en del år for at tilgodese flere interesser i Kommunen. Derfor er det heller ikke en ønskelig tilstand rent planlægningsmæssigt.

9.2 God og bedst

I VUL blev grundværdien vurderet efter en ”i økonomisk henseende god anvendelse”, som det også blev beskrevet i kapitel 5. I EVL var dette ændret til ”bedst muligt i økonomisk henseende”. I kapitel 5 lød vurderingen at der ikke var sket en skærpelse af begrebet, og rent juridisk kan det også godt være det er rigtigt. Finn mener dog at der er forskel på ”god” og ”bedst”. F.eks. mener han at tanken om at en grund kan tildeles

flere byggeretter hvis grunden er stor nok til at udstykke, ikke har været gjort i praksis før de nye vurderinger. Dette stemmer godt overens med resultaterne fra de to cases især case 2, hvor den tidligere grundværdi for de tre ejendomme i delområde VI havde ca. samme vurdering som grundene i delområde I. Med de midlertidige vurderinger var dette dog ændret så grundværdierne var blevet betydeligt højere for ejendommene i delområde VI. Dette kan skyldes at der i de midlertidige vurderinger indgår flere byggeretter, i dette tilfælde til tæt-lav bebyggelse, men der tidligere ikke er taget hensyn til dette. Hvorvidt dette har været hensigten fra lovgivernes side vides ikke, men for den enkelte boligejer er spørgsmålet om denne ændring har skabt mere tillid til systemet, som var det bagvedliggende formål med det nye system.

Finn mener også at den undtagelse der fandtes i VUL hvor der blev taget hensyn til bygningers beliggenhed, når det blev vurderet om grunden kunne udstykkes, lige præcis giver en del af forskellen mellem god og bedst. En god anvendelse vil ofte være at lade huset stå selvom der kan udstykkes en grund mere. Dette ofte fordi den samlede økonomiske gevinst kan blive begrænset af at den eksisterende bolig skal nedrives. Dette tab afhænger selvfølgelig af boligens stand. Den bedste anvendelse, eller i hvert fald den højeste udnyttelse vil dog altid være at rive bygningen ned hvis der er mulighed for at udstykke. Her vil bygningens stand ingen rolle spille.

9.3 Landdistrikt kontra by

Ifølge Finn har Vurderingsstyrelsen ikke været villige til at ændre noget i den måde vurderinger er lavet på, selvom tydelige problemer er blevet påpeget. En af de ting der derimod har virket når politikerne skulle råbes op er at tale om skævvridning af landet. Her er argumentet at forholdene i landdistrikterne er meget forskellige fra storbyerne. Det kan altså i storbyerne være den bedste økonomiske anvendelse at bygge så mange boliger som muligt på så lille et areal som muligt, uden dette er tilfældet for landdistrikterne. Her handler det helt simpelt om udbud og efterspørgsel. I de største byer, især hovedstadsområdet, er der stor efterspørgsel på boliger, men udbuddet har svært ved at følge med, hvilket også resulterer i nogen af landets højeste boligpriser. Tilfældet er bare ikke det samme i landdistrikterne, som det også blev set i case 2. Her var der ingen forskel på mindstepriserne på grunde hvor der på den ene kun måtte bygges åbent-lav og på den anden både måtte bygges åbent-lav og tæt-lav. Dette indikere at efterspørgslen på tæt-lav bebyggelse ikke er lige så stor i landdistrikterne, og spørgsmålet

bliver derfor om det så er den bedste økonomiske anvendelse at bygge tæt-lavt. Dermed påpeges det at landdistrikterne og storbyerne ikke følger det samme mønster, og derfor ikke burde vurderes på samme måde.

9.4 Meldskiftet 20

Finn mener generelt at ejendomsværdierne er vurderet nogenlunde rigtigt, dog er der også her undtagelser. En af de undtagelser mener han er ejendommen med adressen Meldskiftet 20, der også blev fokuseret på i kapitel 7. Her var ejendomsværdien på ca. 5,3 millioner kr. og grundværdien på ca. 7,4 millioner kr. Finn kan dog oplyse at EDC i Ringkøbing har ejendommen til salg, dog uden at ejendommen er opslået. Prisen er dog noget højere end ejendomsværdien da den hos EDC i Ringkøbing er vurderet til 9,3 millioner kr. Om den kan sælges til denne pris må tiden vise, men hvis det er tilfældet er der endnu en stor fejl i Vurderingsstyrelsens system.

9.5 Løsninger

Ifølge Finn er der forskellige løsninger på problematikken. Ejendomsværdiskatten har historisk været en skat der blev betalt for sparet husleje. Dette blev beregnet med indkomstskatten indtil 1998 hvor ejendomsværdiskatten tog over. Herefter blev det taget som en skat på værdistigningen på fast ejendom. Her mener Finn at i stedet for at betale en løbende skat, ville det give mere mening at bruge avancebeskatning. Det ville betyde at når en ejendom blev solgt ville der skulle betales skat af den merværdi der var i forhold til hvad ejendommen tidligere var købt til. Dette ville give en mere præcis beskatning af ejendomsværdistigningen. Ejendomsbeskatning på denne måde eksistere allerede i Ejendomsavancebeskatningsloven. Heri er der dog den undtagelse at hvis boligen har virket som bolig for ejeren inden salg skal der ikke betales skat af værdistigningen. Hvis denne undtagelse blev fjernet kunne værdistigningen af ejendomme dermed blive beskattet. En andet løsningsforslag Finn kommer med, er at gå tilbage til en tid hvor vurderingsrådene havde lokalkendte folk til at vurdere ejendommene. Dette kunne muligvis gøres inden for det nye system, hvor lokalkendte så var med til at justerer modellen i områderne og dermed sikre mere præcise vurderinger alle steder i landet.

Diskussion 10

I dette kapitel vil der blive samlet op på pointerne fra rapporten. Her vil der også blive diskuteret tre løsningsforslag der kunne virke som alternativer for den måde ejendomme bliver beskattet i Danmark. Der vil ud fra rapportens tidligere kapitler blive argumenteret for og imod de forskellige løsninger.

10.1 Existing use fremfor HABU

Et løsningsforslag kunne være at vurdere grundene ud fra deres faktisk anvendelse i stedet for den potentielle bedste anvendelse. Dette ville dermed gøre grundværdierne forståelige for de fleste, og umiddelbart ville det være en fair måde at beskatte grundene på. Det går dog direkte imod den georgistiske tankegang hvor HABU er en nødvendighed. Som beskrevet i kapitel 3 var tankerne bag LVT at kunne fremme udviklingen og undgå spekulationer i prisstigninger på jorden. Ved en model hvor den faktiske brug ligger til grund for vurderingerne er dette ikke længere muligt. Der kan argumenteres at udviklingen ikke er nødvendig alle steder i landet, og dermed ville give et mere fair beskatningsgrundlag nogle steder i landet, men det ville begrænse mulighederne for at bruge skatten som et incitament for at fremme udviklingen især i de større byer. Dette var selvfølgelig også hvad Bird og Slack advarede imod (Morgan og Shahab 2023, s. 2). Udviklingen burde dog stadigvæk at foregå hvis potentialet på en byggegrund ifølge plangrundlaget kunne udnyttes bedre i en økonomisk henseende. Her ville det selvfølgelig være markedet der skulle gå ind og sørge for den udvikling, men hvis det er i den bedste økonomiske henseende, må det også betyde at der er penge at tjene. Her ville argumentet derfor være at det frie marked brude at fremme den ønskede udvikling hvis den opfyldte kravet om at være den bedste økonomiske anvendelse. Problemet med dette ville selvfølgelig være spekulation. Hvis grundværdien blev vurderet på den faktiske anvendelse i et område der kunne bygges på nu, men muligvis kunne være mere attraktivt om 10 år ville spekulation næsten være umuligt at undgå. Her ville det frie marked være et problem da grundejeren kan nægte at sælge til en fair pris, og det dermed ikke ville være rentabelt at bebygge området nu. Dette ville sænke hastigheden på en ønsket udvikling og kunne dermed presse udbuddet af boliger yderligere.

Balancegangen er svær, for landdistrikterne ville det langt hen ad vejen give mening at beskatte ud fra den faktiske brug, da udviklingen ikke er lige så vigtig da der er mere plads at udvikle på. I de større byer ville beskatning efter HABU dog i mange tilfælde give mere mening for at skabe by fortætning, fremme udviklingen og undgå spekulationer. At differentiere mellem by og land ville også gå imod princippet med det nye system, som var at skabe tillid og sikre mere ensartet beskatning.

Det store spørgsmål bliver hvad formålet med LVT i Danmark er og skal være. Hvis ønsket er at fremme udviklingen og undgå spekulation er HABU muligvis den bedste løsning, men hvis tanken kun er at indkræve skatter burdebeskatningen nok at gå efter den faktiske brug. Debatten her vil altså hurtigt blive politisk, og løsningen ville dermed også være politisk. Det kunne dog måske være en god ide at tage debatten, tankerne bag LVT og HABU har trods alt over 100 år bag sig, og meget få lande har indført LVT. Politisk kunne der muligvis også ændres i anden lovgivning der ville hjælpe til at fremme ønsket udvikling og andre tiltag kunne måske hjælpe til at undgå spekulationer. At gå fra HABU til faktisk anvendelse ville kunne lade sig gøre, men det ville kræve politisk flertal, og ændringer i andet lovgivning. Der kunne dog være argumentet at det muligvis ville skabe mere tillid til vurderingssystemet, som jo var et af hovedformålene med det.

10.2 Ejendomsavancebeskatning

I kapitel 9 var et af forslagene fra Finn at ejendom blev beskattet af værdistigningen ved salg. Sådan lovgivning findes allerede i Danmark i Ejendomsavancebeskatningsloven. I loven § 8 er der dog en undtagelse hvis det drejer sig om en- og to-familieshuse samt ejerlejligheder. Det eneste krav er at ejeren skal have brugt ejendommen som bolig enten i hele eller dele af ejerperioden. En løsning på hele ejendomsvurderingssystemet ville så være at fjerne ejendomsskat og grundskyld og i stedet fjerne undtagelsen i § 8. Ved at gøre dette ville skatten udelukkende blive beregnet ud fra værdistigningen af ejendommen. Dette ville også medfører at der ingen risiko ville være for at skatten ikke kunne betales, hvilket er en konsekvens af det nuværende system der læner sig op ad formuebeskatning.

En måde at kunne løse problemet med udviklingen og samtidig bruge georgisme ville være at beskatte værdistigningen af jorden med 100%. Dette ville være i overensstemmelse med tankerne bag LVT da jorden skulle tilhøre folket og dermed staten, men det der bygges ovenpå kunne tilhøre ejeren. Dette ville dog stadigvæk kræve en vurdering af grunde, men ville

give incitament til at udvikle i den bedste økonomiske henseende da dette ville give den største indtægt. Samtidig ville spekulation i markedet helt kunne undgås da indtjeningen på jorden altid ville være 0 kr. og den eneste indtjening der kunne finde sted ville være i bygningsværdien. Det ville dog stadigvæk være vanskeligt at der skulle laves vurderinger, men på denne måde kunne et system der skulle dække hele landet undgås, så kun solgte ejendomme blev vurderet. Her ville en mere kvalitativ vurdering kunne finde sted med ejendomsmæglere og vurderingsmænd fra skat. Dette kunne sikre at grundværdi og ejendomsværdi kunne vurderes fra sag til sag.

Igen er løsningen politisk og der skulle helt sikkert gennemtænkes en god måde at gøre det på. Fordelene ville dog være at der ikke skulle bruges ressourcer på løbende at vurderer ejendomme i hele landet, samtidig med at planlægningen kunne være fleksibel. Modellen kunne muligvis erstatte både ejendomsværdiskat og grundskyld hvis det blev lavet på en god og ordentlig måde.

10.3 Planlægningsmæssige justering af grundværdier

En mulig løsning på problemerne, der også kan bruges uden at ændre lovgivningen, er hvad RKSJ har tænkt sig at gøre ifølge kommentarerne fra kapitel 9. For eksisterende planlægning hvor plangrundlaget skaber uensigtsmæssige grundvurderinger vil planerne blive ændret. Dette gælder for kommuneplanen såvel som lokalplaner der har mere fleksible bestemmelser. Dette er en måde fra Kommunens side at kunne regulere grundværdierne, men det kræver dog meget arbejde. Da plangrundlaget spiller så stor en rolle for grundværdierne kunne et eksempel fra case 2 være at ændre planen så delområde VI overgik til delområde I. Dette ville som udgangspunkt kunne justere grundværdierne her og nu, men der er teknisk set også potentiale på den længere bane. I områder hvor der er ønske om fleksible rammer, kan en fleksibel lokalplan fremstilles. Hvis så ikke rammerne bliver brugt vil en ændring i lokalplanen til den faktiske tilstand kunne give en lavere grundværdi. Alternativt kunne der på anmodning fremstilles lokalplantillæg der kunne give mulighed for tæt-lav bebyggelse hvis der var konkrete projekter der ønskede dette. Kommunen har magten over planlægningen, og dermed over grundværdierne. Problemet ved løsningen er at det ville give meget mere arbejde for planafdelingen, og det kunne også forsinke byggeprojekter da lokalplansændringer kan tage lang tid at få gennemført. Det er dog en mulighed der allerede eksisterer, så det er nu op til den enkelte kommune om det er besværet værd at bruge muligheden.

Konklusion

11

Spørgsmålet der blev stillet i kapitel 6 var: *"Hvad kan en detaljeret analyse af eksempler fra Ringkøbing-Skjern Kommune, sige om udfordringerne ved det nye vurderingssystem og dets påvirkning på planlægning?"*. Igennem et case study i kapitel 7 og 8, blev det klart at der er en uligevægt i grundværdierne alt efter plangrundlagets bestemmelser for den enkelte ejendom. En anvendelse hvor åben-lav og tæt-lav bebyggelse er muligt får generelt højere grundvurderinger end områder hvor der kun er mulighed for åben-lav bebyggelse. Dette har sat mange boligejere i en uheldig situation hvor stigningen i grundværdierne er høje, og tildels uforståelige, da naboens ejendom, der er omfattet af anden planlægning men ellers anvendes på næsten samme måde, vurderes betydeligt lavere. Med de høje grundværdier har kommunerne også fået en opgave som planlægningsmyndighed. Kommunerne kan nu vælge at ændre eksisterende planlægning til ikke at have fleksible rammer, så lokalplaner og kommuneplaner bliver mere præcise i deres anvendelsesopdelinger. Dette kan dog få de konsekvenser i fremtiden at fremtidig planlægning også blive mere detaljeret, og dermed enten ikke bliver udnyttet hvis ikke efterspørgslen er til stede, eller at der ikke er en god variation i boligtyper. I kapitel 4 blev det beskrevet hvordan Bolig- og Planstyrelsen ville evaluere betydningen for de fleksible planer når påvirkningerne fra ejendomsvurderingssystemet kunne ses, dermed kan der være håb for at der fra styrelsen kan komme nye anbefalinger til en måde at kunne planlægge fleksibelt for i fremtiden, uden dette påvirker grundværdien.

Der er tydelige udfordringer med det nye ejendomsvurderingssystem, som det også kunne ses i kapitel 1. Hvorvidt alle disse store afvigelser er fejl i systemet vides endnu ikke. Det er vigtigt at pointere at vurderingerne fra 2022 der blev offentliggjort i september 2023 kun er midlertidige. Med den kritik der har været af disse vurderinger arbejder Vurderingsstyrelsen på at få mere præcise vurderinger ud og få tilrettet systemets modeller. Det er dog ikke sikkert at sagerne fra kapitel 7 og 8 bliver ændret selvom disse viser for høje, da Vurderingsstyrelsen tolker loven til at den bedste økonomiske anvendelse er den hvor anvendelsen og udnyttelsen bliver brugt bedst muligt. I case 2 fremgik det dog at vurderingerne af grundene på ingen måde svarede til mindsteprisen af grundene, og dermed opstår der et

dilemma for Vurderingsstyrelsen der skal løses, da vurderingerne skal følge frihandelsprincippet.

Formålet med det nye system var at sikre ensartede vurderinger og genoprette tilliden til de offentlige vurderinger. Dette må på baggrund af rapportens indhold konkluderes at dette mål endnu ikke er opnået, da tilliden til systemet, muligvis er lavere end før. Om der er politisk vilje til at ændre systemet og loven må tiden vise, men der bør tages hul på diskussionen om hvorfor vi betaler ejendomsskatter og hvad formålet er. Dette burde have været diskuteret fra start for at undgå den situation landet og især grundejere står i nu. Der er stor usikkerhed om hvad der kommer til at ske, og denne usikkerhed har stået på i efterhånden mange år. Dette viser lidt af hvor komplekst det er at vurdere fast ejendom og det kan være svært at pege på en simpel og god løsning.

For RKSK bliver løsningen muligvis bare at ændre i eksisterende planer og være mere påpasselig i fremtiden med at lave fleksible rammer i planerne. LVT har i teorien nogle gode tanker bag sig, men det er meget komplekst at bruge på en god måde i praksis.

Bibliografi

- Bolig- og Planstyrelsen (2021). *Evealuering af planloven m.v. 2021*. URL: https://planinfo.dk/Media/637905491754815722/evaluering_af_planloven_m.v._2021.pdf. side 31-50 og 145-151 besøgt 16-04-2024.
- Boligsiden (2024). *Se ejendomsvurderinger på kort*. URL: <https://www.boligsiden.dk/ejendomsvurderinger>. besøgt 22-05-2024.
- Bygnings- og Boligregistret (2024). *Se BBR-oplysninger*. URL: <https://bbr.dk/se-bbr-oplysninger>. besøgt 22-05-2024.
- Danmarks Statistik (2022). *Grundskyld variere på tværs af kommuner*. URL: <https://www.dst.dk/da/Statistik/nyheder-analyser-publ/nyt/NytHtml?cid=44265>. besøgt 02-04-2024.
- Finans Danmark (2016). *Så meget plads har danskerne*. URL: <https://finansdanmark.dk/nyheder/2016/marts/saa-meget-plads-har-danskerne/>. besøgt 03-06-2024.
- Folketingets Ombudsmand (2024). *Foreløbige ejendomsvurderinger for 2022*. URL: <https://www.ombudsmanden.dk/Media/638490435892566348/2024-10-20Forel%C3%B8bige%20ejendomsvurderinger%20af%20ejerboliger.pdf>. besøgt 12-04-2024.
- Graversen, Mathilde og Mikkel Mortensen (2023a). *Marianne Sørensens grund har plads til 130 huse og er 66 millioner værd – men hun har kun latter tilovers for vurderingen*. URL: <https://nyheder.tv2.dk/samfund/2023-09-21-marianne-soerensens-grund-har-plads-til-130-huse-og-er-66-millioner-vaerd-men-hun-har-kun-latter-tilovers-for-vurderingen>. besøgt 11-04-2024.
- (2023b). *Otte omdiskuterede skatteksempler viser, at noget er helt galt, lyder det fra eksperter*. URL: <https://nyheder.tv2.dk/samfund/2023-09-21-otte-omdiskuterede-skatteksempler-viser-at-noget-er-helt-galt-lyder-det-fra-eksperter>. besøgt 11-04-2024.
- Hughes, Cathy, Sarah Sayce, Edward Shepherd og Pete Wyatt (2020). „Implementing a land value tax: Considerations on moving from theory to practice“. I: URL: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104494>.
- Morgan, Joseph og Sina Shahab (2023). „Impact of Land Value Tax on the Equity of Planning Outcomes“. I: URL: <https://doi.org/10.3390/land12061152>.
- Mortensen, Mikkel Walentin (2023). *Skader skæve vurderinger tilliden til Skat?* URL: <https://nyheder.tv2.dk/live/samfund/2023-10->

- 12-skader-skaeve-vurderinger-tilliden-til-skat. besøgt 12-04-2024.
- Neupertt, Steffen (2023). *100.000 vurderinger ændret: - Det er jo stadigvæk helt på månen, siger husejer*. URL: <https://nyheder.tv2.dk/business/2023-11-14-100000-vurderinger-aendret-det-er-jo-stadigvaek-helt-paa-maanen-siger-husejer>. besøgt 11-04-2024.
- Pedersen, Mette Houborg, Troels Behnke Skak, Jesper Bierregaard, Bent Ramskov, Mikkel Fisker og Poul Jensen (2020). *Ejendomsvurderingsloven*. DAHL Advokatpartnerselskab. URL: <https://ipaper.ipapercms.dk/DahlLaw/ejendomsvurderingsloven/?page=1>. 3. udgave, besøgt 03-06-2024.
- Pedersen, Mette Stender (2023). *Nu er der åbnet for at se de længe ventede ejendomsvurderinger*. URL: <https://nyheder.tv2.dk/samfund/2023-09-11-nu-er-der-aabnet-for-at-se-de-laenge-ventede-ejendomsvurderinger>. besøgt 11-04-2024.
- Planinfo (2024). *Lokalplanret og -pligt*. URL: <https://planinfo.dk/lokalplanlaegning/lokalplanret-og-pligt>. besøgt 16-04-2024.
- Rigsrevisionen (2024). *Rigsrevisionens notat om beretning om den offentlige ejendomsvurdering*. URL: <https://rigsrevisionen.dk/Media/638429787344486216/1105-24.pdf>. besøgt 12-04-2024.
- Ringkøbing Kommune (2006). *Lokalplan 01.122*. URL: https://dokument.plandata.dk/20_1037459_1549441844136.pdf. besøgt 25-05-2024.
- Ringkøbing-Skjern Kommune (2021a). *Kommuneplan frem mod 2033*. URL: https://dokument.plandata.dk/11_9752564_1620655704591.pdf. besøgt 25-05-2024.
- (2021b). *Salsbetingelser Ganeråparken*. URL: https://grundsalg.rksk.dk/Files/Images/X-Institutioner-og-projekter/Grundsalg/Udstykninger/Skjern/Salgsbetingelser-Ganeraaparken_11_21_webtilg.pdf. besøgt 02-06-2024.
- SDFI (2024). *kort.plandata.dk*. URL: <https://kort.plandata.dk/spatialmap>. besøgt 25-05-2024.
- Skjern Kommune (2006). *Lokalplan 56A*. URL: https://dokument.plandata.dk/20_1052414_1516290921439.pdf. besøgt 01-06-2024.
- Social- og boligstyrelsen (2024). *Bygningsreglementet*. URL: <https://bygningsreglementet.dk/>. besøgt 28-05-2024.
- Tinglysningsretten (2024). *Forespørg i fast ejendom*. URL: <https://www.tinglysning.dk/tmv/foresporgsel>. besøgt 22-05-2024.
- Vejle Kommune (2024). *Kommuneplanens retsvirkninger*. URL: <https://vejle.cowiplan.dk/kommuneplan21/vision-maal-og-strategier/indledning/kommuneplanens-retsvirkninger/>. besøgt 16-04-2024.

Vurderingsstyrelsen (2024). *Historik på ejendomsområdet*. URL: <https://vurdst.dk/kerneopgaver/ejendomsvurdering/historik-paa-ejendomsomraadet>. besøgt 08-05-2024.

Økonomistyrelsen (2023). *Kort om statens regnskab 2022*. URL: <https://oes.dk/media/45508/kort-om-statens-regnskab-2022.pdf>. besøgt 02-04-2024.