
Omvurdering af eksproprierede arealer

Peter Lillienkjold Elimar
Specialist, Landinspektør
Arealer og rettigheder

Omvurdering af eksproprierede arealer

(... eller anden arealafståelse)

© Aarhus Kommune. Foto: AAKJÆR Landinspektører



Det handler om skat...

- Hvordan sikres det, at afståede arealer udgår af ejendomsvurderinger, så lodsejerne ikke betaler grundskyld i længere tid end højst nødvendigt?
- Siden 1. januar 2024 har det været Vurderingsstyrelsens ansvar, at der ikke opkræves skat af bl.a. eksproprierede arealer. Tidligere var det en kommunal opgave.

Ekspropriation

©Vurderingsstyrelsen



Lb.nr.	Matr.nr. og Ejerlav	Ejeres navn	Eksproprieret areal m ²	Kontant grundværdi pr. m ²	Modtaget eksproprieret areal af			Kontant grundværdi pr. m ²	Ekspropriationsdato
					Lb.nr.	Matr.nr.	Omtrentlig størrelse m ²		
034	15bu Ejby, Odense Jorder	██████████	35	260,-				01-02-2016	
035	15bx Ejby, Odense Jorder	██████████	30	260,-				01-02-2016	

SKAT frem til næste omvurdering, 2018

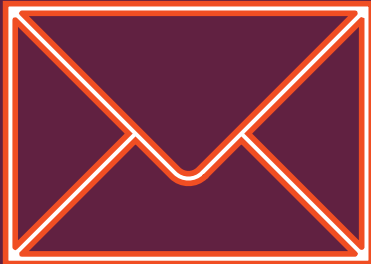
Principper vedr. betaling af grundskyld

Før år 2024 – eksempel

- Umiddelbart i forbindelse med en ekspropriationsbeslutning bliver truffet fremsendes omfanget heraf (eksempelvis en arealfortegnelse) til kommunens ejendomsskattekontor.
- Ejendomsskattekontoret indberetter ekspropriationen til skattemyndigheden gennem ESR (opdateres ikke efter 01/01/2024).
- Skattemyndigheden sørger for at arealerne udgår af beskatningsgrundlaget med virkning fra førstkomende omvurdering.
- Ekspropriationsmyndighed godtgør ejendomsskatten for perioden mellem ekspropriationsbeslutning og omvurderingen.



En undren opstår hos os



Mailkorrespondance

- ➔ COWI sender mail d. 28/07/2023 til X Kommune med arealfortegnelse på baggrund af ekspropriation til brug for registrering i ESR.
- ➔ COWI modtager mailsvar retur med følgende:

...

Indtil nu, har vi registreret eksproprierede arealer på de aktuelle ejendomme, så der kunne tages højde for dem i fremtidig offentlig vurdering/beskatning.

SKAT overtager ejendomsskatteopkrævning pr. 1/1 2024 og i den forbindelse sker der visse ændringer.

Vi har nu fra vores dataleverandør fået oplyst, at Vurderingsstyrelsen ikke længere vil tage højde for ekspropriationer i deres vurderinger, og derfor skal kommunerne ikke længere registrere ekspropriationer i matrikelregisteret (ESR).

...

Rigtig god dag!

Lovgivning – Hvad er nyt?

-2017
Forhenværende ejendomsvurderingslov

2017-
Nugældende ejendomsvurderingslov

Principper – ny vurdering hvert andet år

Gammel ejendomsvurderingslov

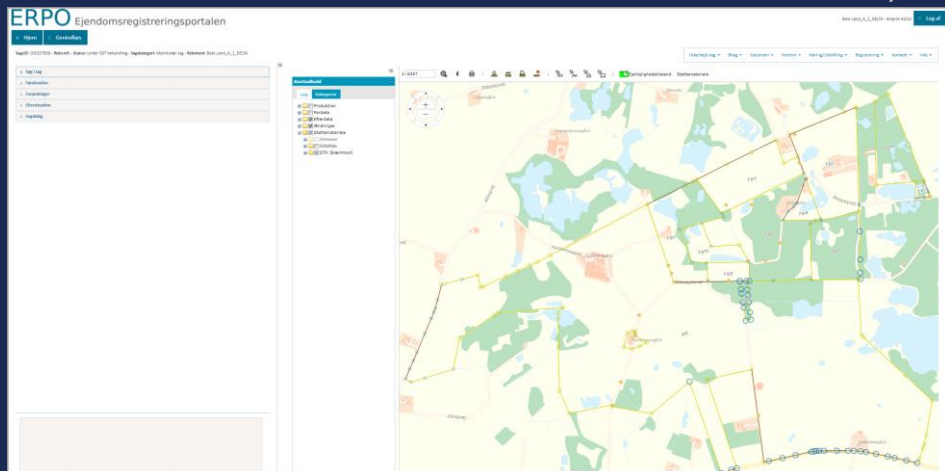
- § 2. Ved de almindelige vurderinger er vurderingsterminen den **1. oktober** i det år, hvori vurderingen foretages.
- § 3. Året efter den almindelige vurdering foretages der omvurdering ... 4) af ejendomme, fra hvilke der er eksproprieret areal, eller til hvilke der er lagt eksproprieret areal, ...
- § 8, stk. 4. Når en fast ejendom eller en del af en sådan overdrages, kan det overdragne areal først vurderes som tilhørende den nye ejer, når denne har fået tinglyst adkomst på det overdragne, medmindre overdragelsen finder sted i forbindelse med en ekspropriation af arealet.

Ny ejendomsvurderingslov

- § 5. Der foretages almindelig vurdering af fast ejendom* ... pr. **1. januar** i vurderingsåret.
- § 6. Der foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af følgende ejendomme ... 2) Ejendomme, hvis grundareal er ændret med mindst 25 m², ...
- § 7, stk. 2. Begivenheder som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 2, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor den pågældende ændring er registreret som gældende i matriklen. **Ved ændring af grundareal ved ekspropriation eller jordfordeling anses ændringen dog for indtrådt, når der er foretaget en tidlig udstilling af de matrikulære ændringer.**

*Boligejendomme vurderes i lige år.
Andre ejendomme vurderes i ulige år.

Matrikulære ændringer



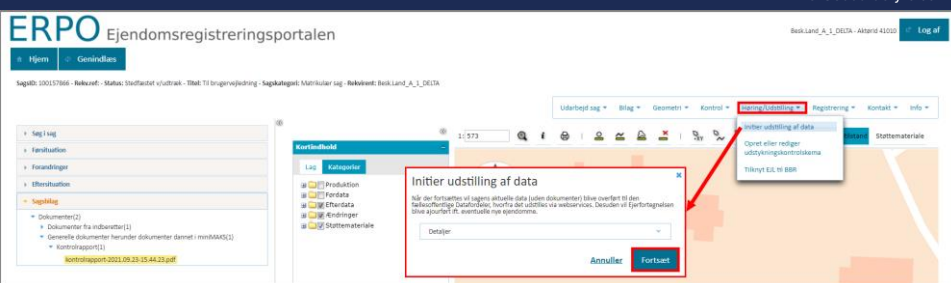
© Geodatastyrelsen

Modernisering af ejendomsregistreringen gennem 'Matriklens Udvidelse' (GST - Geodatastyrelsen)

- ERPO = Ejendomsregistreringsportal, går i luften 7. juni 2018, og skal erstatte MIA (Matrikulært informations- og ajourføringssystem)
- Forbedrede automatiserede og digitaliserede systemer til bedre samspil mellem myndighedernes opgaver.
- I ERPO er der mulighed for at lave Tidlig udstilling (førhen: *Skel under tilblivelse* via MIA)

Tidlig udstilling

© Geodatastyrelsen



Tidlig registrering

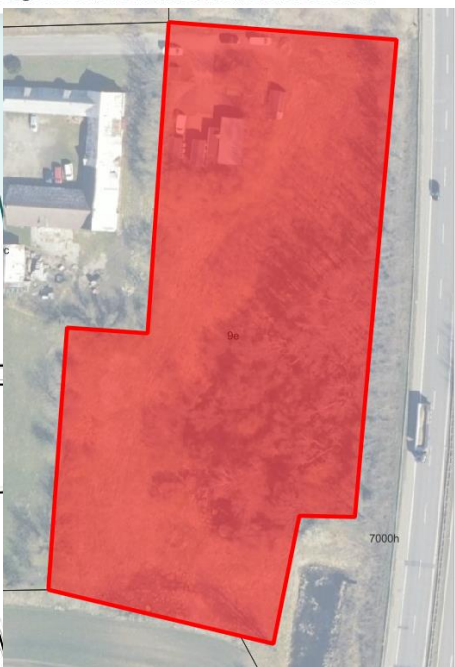


Til sikring af faktiske og retlige dispositioner, herunder finansielle dispositioner og rettigheder skal det være muligt at foretage en tidligere registrering. Det tilliggør markante effektiviseringer i den finansielle sektor og en bedre sikring af den enkelte købers og sælgers rettigheder.

Hvem, hvad, hvor?

- **Tidlig udstilling** er en foreløbig registrering af, at matrikulære ændringer er på vej ved GST.
- Det er privatpraktiserende landinspektører, der har adgang til at udføre en **tidlig udstilling** i ERPO
- Data udstilles først ved indsendelse af sag til GSTs behandling, medmindre landinspektøren vælger at udstille data forud for indsendelse.
- Data går fra at være foreløbige til gældende når sagen godkendes ved GST og evt. Tinglysningsretten.
- **Tidlig udstilling** er tilgængelige for alle via Datafordeleren.
- Der findes intet lovkrav om, at der skal foretages tidlig udstilling inden en matrikulær sag indsendes til GST.

Søg adresse, BFE-nummer, matrikel eller stednavn



Objekt	Værdi
▼ Jordstykke, Gældende	
▼ id.namespace	http://data.gov.dk/Ma
▶ (Afledt)	
▶ (Handlinger)	
forretningshaendelse	Afledt ændring
senesteSagLokalid	20130960
forretningsproces	Anden sagskategori
id.namespace	http://data.gov.dk/Ma
id.lokalid	2528682
paetaentid-handling	NULL
registreringFra	03-06-2018 07:56:51 (W
virkningFra	17-10-2001 00:00:00 (W
virkningsaktoer	Geodatastyrelsen
saemletFastjendomLokalid	8853927
skelForretningsSagsLokalid	NULL
stammeFraJordstykkeLokalid	3723949
supplerendeMaalingSagLokalid	NULL
arealberegningstype	Areal beregnet efter ko
arealbetegnelse	NULL
areatype	NULL
brugretareal	false
delnummer	NULL
faelleslod	false
matrikelnummer	9e
erjavskode	1030452
sognkode	8108
kommunekode	0751
regionskode	1082
registreretAreal	10409
vandarealinkludering	Ukendt
vejareal	0
vejarealberegningstatus	Vejareal beregnet
fredskov.areal	NULL
fredskov.omfang	NULL
jordrente.omfang	NULL
klitfredning.areal	NULL
klitfredning.omfang	NULL
majoratskov.nummer	NULL
majoratskov.omfang	NULL
strandbeskyttelse.omfang	NULL
strandbeskyttelse.areal	NULL
stormfaldsnotering	false



Objekt	Værdi
▼ Jordstykke, Foreløbig	
▼ id.namespace	http://data.gov.dk/Matriklen/Jordstykke
▶ (Afledt)	
▶ (Handlinger)	
forretningshaendelse	Arealændring på jordstykke
senesteSagLokalid	100200408
forretningsproces	Ekspropriation
id.namespace	http://data.gov.dk/Matriklen/Jordstykke
id.lokalid	2528682
paetaentid-handling	Ændring
registreringFra	07-06-2023 13:35:42 (W. Europe Daylight Time)
virkningFra	07-06-2023 13:35:42 (W. Europe Daylight Time)
virkningsaktoer	Søren Ladegaard Andersen, LandSyd I/S
saemletFastjendomLokalid	8853927
skelForretningsSagsLokalid	NULL
stammeFraJordstykkeLokalid	NULL
supplerendeMaalingSagLokalid	NULL
arealberegningstype	Areal beregnet efter konstruktion i større målforho.
arealbetegnelse	NULL
areatype	NULL
brugretareal	false
delnummer	NULL
faelleslod	false
matrikelnummer	9e
erjavskode	1030452
sognkode	8108
kommunekode	0751
regionskode	1082
registreretAreal	9576
vandarealinkludering	Ukendt
vejareal	0
vejarealberegningstatus	Vejareal beregnet
fredskov.areal	NULL
fredskov.omfang	NULL
jordrente.omfang	NULL
klitfredning.areal	NULL
klitfredning.omfang	NULL
majoratskov.nummer	NULL
majoratskov.omfang	NULL
strandbeskyttelse.omfang	NULL
strandbeskyttelse.areal	NULL
stormfaldsnotering	false



Lag i kortet



Registrering (fra ESR) vist i OIS **før** år 2024 (ekspropriation før 01/01/2024)

ESR Matrikelliste: 2 matrikelnumre

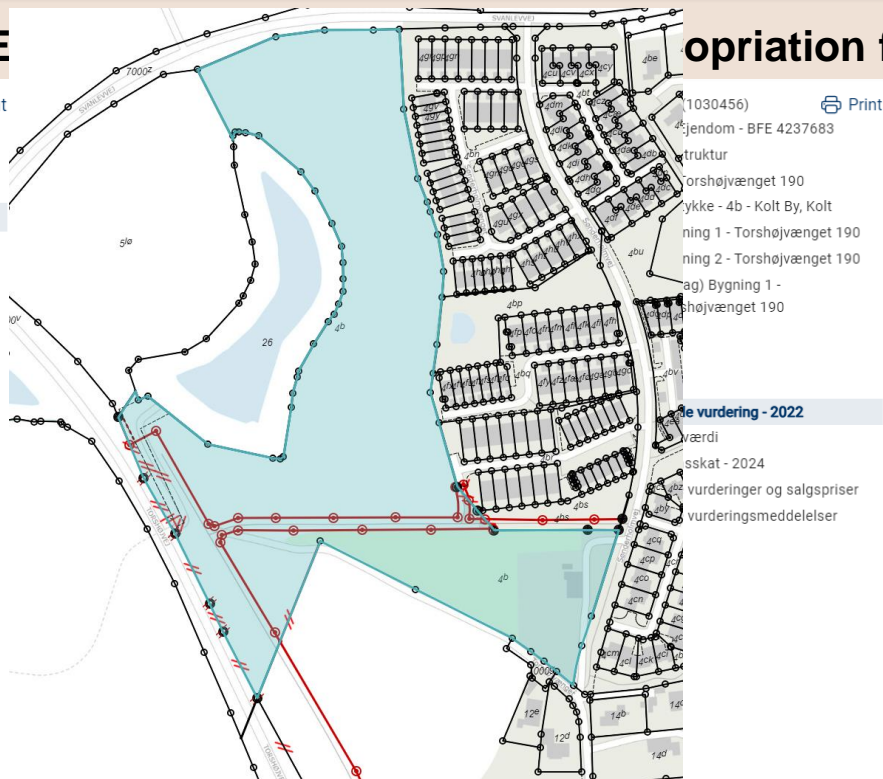
Lands ejerlav	Kom. ejerlav	Matrnr.	Areal Zone	Notering	Artskode
1030456	KOLT BY,KOLT	4b	45905 Landzone	Landbrugsejendom	Ordinær matrikel (Primær)
1030456	KOLT BY,KOLT	4b	7123		Eksproprieret fra
Sum			38782		

Registrering af ekspropriation via indberetning til kommunens ejendomsskattekontor i år 2019 (ved fremsendelse af arealfortegnelse), hvor matrikulær berigtigelse fortsat er i gang.

Registrering (fra E

opriation før 01/01/2024)

- 4b Kolt By, Kolt (1030456) [Print](#)
- Samlet Fast Ejendom - BFE 4237683
- Ejendomsstruktur
- Grund - Torshøjvænget 190
- Jordstykke - 4b - Kolt By, Kolt**
 - Bygning 1 - Torshøjvænget 190
 - Bygning 2 - Torshøjvænget 190
 - (b.sag) Bygning 1 - Torshøjvænget 190
- Grund -
- Planer
- Økonomi
- Gældende vurdering - 2022
 - Grundværdi
 - Ejendomsskat - 2024
- Tidligere vurderinger og salgspriser
- Tidligere vurderingsmeddelelser



Gældende vurdering [Print](#)

Gældende vurdering

Vurderingsdato:	2022-10-01
Ejendomsværdi:	2.650.000
Grundværdi:	786.400
Ejerboligværdi:	2.332.400
Anvendt skattegrundlag:	786.400
Stuehus grundværdi:	0
Ejendommens benyttelse ved vurdering:	Beboelsesejendom
Vurderet grundareal:	38782
Antal lejligheder:	1
PP4 eller PP4A vurdering:	Det er ikke en pgf. 4 vurdering eller en ændret pgf. 4 vurdering
Ophøjet PP4 eller PP4A vurdering:	Årsomvurderingen er ikke ophøjet fra en pgf. 4 vurdering
Vurderingskreds:	5
Vurderingskreds navn:	ÅRHUS VESTRE
Vurderingsændring:	Skatteident
Juridisk kategori:	
Juridisk underkategori:	

Registrering vist (uden ESR) i OIS fra år 2024 MED tidlig udstilling (ekspropriation efter 01/01/2024)

18c Lund By, Tamdrup (1080554) Print

- Samlet Fast Ejendom - BFE 4301954
 - Ejendomsstruktur
 - Grund - Kærgårdsvej 20
 - Jordstykke - 18a - Lund By, Tamdrup**
 - Bygning 1 - Kærgårdsvej 20
 - Bygning 2 - Kærgårdsvej 20
 - Bygning 4 - Kærgårdsvej 20
 - Bygning 5 - Kærgårdsvej 20
 - Bygning 6 - Kærgårdsvej 20
 - Teknisk Anlæg 1 - Kærgårdsvej 20
 - Teknisk Anlæg 2 - Kærgårdsvej 20
 - Teknisk Anlæg 3 - Kærgårdsvej 20
 - Teknisk Anlæg 4 - Kærgårdsvej 20
 - Grund -
 - Jordstykke - 18c - Lund By, Tamdrup
 - Planer
 - Økonomi
 - Gældende vurdering - 2022
 - Grundværdi
 - Ejendomsskat - 2024
 - Tidligere vurderinger og salgspriser
 - Tidligere vurderingsmeddelelser

18c Lund By, Tamdrup (1080554) Print

- Samlet Fast Ejendom - BFE 4301954
 - Ejendomsstruktur
 - Grund - Kærgårdsvej 20
 - Jordstykke - 18a - Lund By, Tamdrup
 - Bygning 1 - Kærgårdsvej 20
 - Bygning 2 - Kærgårdsvej 20
 - Bygning 4 - Kærgårdsvej 20
 - Bygning 5 - Kærgårdsvej 20
 - Bygning 6 - Kærgårdsvej 20
 - Teknisk Anlæg 1 - Kærgårdsvej 20
 - Teknisk Anlæg 2 - Kærgårdsvej 20
 - Teknisk Anlæg 3 - Kærgårdsvej 20
 - Teknisk Anlæg 4 - Kærgårdsvej 20
 - Grund -
 - Jordstykke - 18c - Lund By, Tamdrup
 - Planer
 - Økonomi
 - Gældende vurdering - 2022**
 - Grundværdi
 - Ejendomsskat - 2024
 - Tidligere vurderinger og salgspriser
 - Tidligere vurderingsmeddelelser

Gældende vurdering Print

Gældende vurdering

Vurderingsdato:	2022-10-01
Ejendomsværdi:	4.750.000
Grundværdi:	588.400
Ejerboligværdi:	1.598.400
Anvendt skattegrundlag:	588.400
Stuehus grundværdi:	6.100
Ejendommens benyttelse ved vurdering:	Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Vurderet grundareal:	177447
Antal lejligheder:	1
PP4 eller PP4A vurdering:	Det er ikke en pgf. 4 vurdering eller en ændret pgf. 4 vurdering
Ophøjet PP4 eller PP4A vurdering:	Årsomvurderingen er ikke ophøjet fra en pgf. 4 vurdering
Vurderingskreds:	2
Vurderingskreds navn:	HORSENS YDRE
Vurderingsændring:	Skatteident
Juridisk kategori:	
Juridisk underkategori:	

Jordstykke - 18c - Lund By, Tamdrup Print

Oplysninger om jordstykke

Ejerlavskode:	1080554
Ejerlavnavn:	Lund By, Tamdrup
Matrikelnummer:	18c
Delnummer:	
Fælleslod:	Nej
Arealbetegnelse:	
Kommunenavn:	Horsens Kommune
BFE-nummer:	4301954

Realer

Areal beregning:	Areal beregnet efter konstruktion i større målforhold - s
Areal type:	
Ejendom Lokal id:	4301954
Registreret areal:	37817
Vejareal:	0
Vejareal beregning:	Vejareal beregnet
Vandareal:	Ukendt

139.630 m² + 37.817 m²

= **177.447 m²**

Der mangler derfor en arealdifference og muligvis også et vurderingstidspunkt.

Stopklods i egen lov



Tidlig udstilling virker ikke efter hensigten til VURDSTs brug

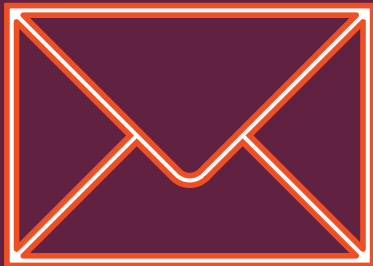
Ifølge Ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 5, kan der ikke ske ændring af grundværdien som følge af en arealændring, før arealændringen er registreret endeligt i matriklen.

Det sætter den tidlige udstilling ud af kraft, og den får derfor ingen betydning for beregningen af grundskylden.

Med andre ord:

- Loven giver mulighed for omvurdering af ejendommen, men ikke for at ændre arealet gennem tidlig udstilling, der skal bruges til at beregne grundskylden.
- Ejeren kommer derfor af egen lomme, formentlig uden kompensation, til at betale grundskyld af det eksproprierede areal frem til endelig matrikulær berigtigelse.

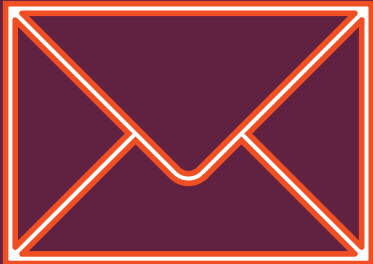
COWI retter henvendelse til VURDST



Mailkorrespondance

- Kontakt til VURDST
 - ➔ COWI henvendelse til VURDST d. 04/09/2023
 - ➔ Svar fra VURDST d. 26/06/2024
 - ➔ Nye spørgsmål fremsendes d. 19/09/2024
 - ➔ Nye svar fra VURDST d. 25/10/2024

Citater fra VURDST svar



”...de foreløbige arealændringer burde have været indarbejdet i en tidligere vurdering for ejendommen, selvom de af den ene eller den anden årsag ikke er blevet det. Det kræver dog, at Vurderingsstyrelsen modtager dokumentation for ekspropriations-afgørelsen og dens foreløbige konsekvenser.”

”Det er ... korrekt, at inddragelse af arealændringer i vurderingerne som følge af en tidlig udstilling kræver manuelt arbejde fra Vurderingsstyrelsens side.”

”Vurderingsstyrelsen vil ... så vidt muligt af egen drift inddrage arealændringer i vurderingen, når der er sket tidlig udstilling til vurderingstermin.”

”Det kan ... bekræftes, at der ikke umiddelbart er taget højde for en tidlig udstilling i de vurderinger pr. 1. januar 2020, som indtil nu er foretaget, hvorfor en tidlig udstilling heller ikke er afspejlet i ejendomsskatterne for disse ejendomme.”

”Vurderingsstyrelsen vil ... udarbejde en generel vejledning om de nye regler, og hvordan henholdsvis kommunerne og landinspektørerne skal forholde sig, som vil blive sendt til alle landets kommuner samt til landinspektørerne. Denne vejledning vil også indeholde oplysninger om, hvordan kommunerne skal forholde sig, hvis der i konkrete sager ikke er sket tidlig udstilling, og afgørelse om ekspropriation er truffet...”

Ændring på vej til at fjerne stopklods

Lovforslag i høring 1.7.2024

- Nugældende Ejendomsvurderingslov:
 - § 41, stk. 1
 - Begivenheder som nævnt i § 40, stk. 1, nr. 1, [og stk. 5 \[arealændring ved ekspropriation\]](#), anses for indtruffet på det tidspunkt, hvorfra den pågældende begivenhed er registreret som gældende i matriklen eller er noteret i tingbogen.*
- Ændring af Ejendomsvurderingsloven:
 - I § 41, stk. 1, indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:
 - *Ved ændring af grundareal ved ekspropriation eller jordfordeling anses ændringen dog for indtrådt, når der er foretaget en tidlig udstilling af de matrikulære ændringer.

Har det praktisk betydning?

VURDST citat: *"Dertil kommer, at ejendomsejer selv kan gøre indsigelse, hvis arealændringerne ikke indgår i grundlaget for vurderingen ... hvorefter Vurderingsstyrelsen vil inddrage arealændringerne i vurderingen, såfremt der er sket tidlig udstilling til pågældende vurderingstermin."*

Konklusion: Lodsejer kan altså kun klage over mangel på difference af arealændring i grundskyld såfremt der er sket tidlig udstilling.

Eksempel

- Eksempel fra VURDST vedr. Erhvervsejendom
 - Afgørelse om ekspropriation d. 02/01/2024
 - Berigtigelse i matriklen pr. d. 30/12/2024
 - Arealændringerne medtages i vurderingen pr. 01/01/2025, og vil få betydning for grundskyldsberegningen pr. 01/01/2026
- Eksempel baseret på en virkelig hændelse
 - Ekspropriation af cityareal i Odense
 - 5.175 m² eksproprieres d. 05/05/2024
 - Bør udgå af beskatning pr. 01/01/2026
 - Ejendomsskat udgør ca. 45 kr./m²/år
 - Refunderes: Jun-Dec. 2024: 135.844 kr.
 - Refunderes: Jan-Dec. 2025: 232.875 kr.
 - Forventes berigtiget i 2034, og får et potentielt tab på ca. 2,6 mio. kr. hvis ikke VURDST kan læse *tidlig udstilling*

Sammenfatning



- På nuværende tidspunkt tager Vurderingsstyrelsen ikke højde for arealændringer og formentlig heller ikke vurderingstidspunkter som følge af bl.a. ekspropriation, uanset om der er foretaget tidlig udstilling eller ej.
- Lodsejere betaler derfor uretmæssigt grundskyld af afståede arealer frem til første omvurdering efter matrikulær berigtigelse.
- Praksis fra før 2024 er ikke ændret, og derfor bør ekspropriationsmyndigheden fortsat kompensere lodsejer for lodsejers grundskyldsbetaling.
- Hvis det skal sikres, at lodsejer ikke skal betale mere grundskyld end nødvendigt, og desuden sikre at lodsejer kan klage over for meget betalt grundskyld efter omvurdering, bør ekspropriationsmyndigheder udføre tidlig udstilling hurtigst muligt efter en ekspropriationsbeslutning er truffet.



To be continued...

