

Vurderingsstyrelsen  
Nykøbingvej 76  
4990 Saksøbing

Sendt via e-mail

17. april 2024

## Forespørgsel til Vurderingsstyrelsen vedrørende anvendelsen af privatretlige servitutter i grundværdiansættelsen

På vegne BL - Danmarks Almene Boliger skal vi venligst anmode om Vurderingsstyrelsens stillingtagen til nedenstående.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 4, at der ved vurderingen alene tages hensyn til tinglyste servitutter af privatretlig karakter, såfremt servitutten er pålagt en ejendom til fordel for en anden ejendom og disse ikke har samme ejer. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

*”Der tages ved vurderingen alene hensyn til tinglyste servitutter af privatretlig karakter, i det omfang en servitut er pålagt en ejendom til fordel for en anden ejendom og disse ikke har samme ejer. Der tages ikke hensyn til private foreningsvedtægter m.v.”*

Vurderingsstyrelsen bedes venligst bekræfte, at såfremt en boligorganisation lader en byggeretsbegrænsende servitut lyse på en af sine ejendomme til fordel for en naboejendom med anden grundejer – eksempelvis således at yderligere bebyggelse end det allerede opførte ikke kan ske, selvom plangrundlaget tillader dette – så vil dette påvirke vurderingen ved næstkommende termin.

Det fremgår desuden af ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 3, at servitutter omfattet af planlovens § 42 og 43 skal inddrages ved grundværdiansættelsen. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

*”Ved ansættelsen tages hensyn til forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. §§ 18 og 19. Forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering som nævnt i denne lovs §§ 18 og 19 omfatter tinglyste servitutter om anvendelsen og udnyttelsen af en grund, der er omfattet af §§ 42 eller 43 i lov om planlægning. Servitutter som nævnt i 2. pkt. indgår alene i ansættelsen efter 1. pkt., hvis ejendommejereren godtgør, at servitutten på ejendommen entydigt regulerer ejendommens anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder, jf. dog § 5.”*

Vurderingsstyrelsen bedes venligst bekræfte, at såfremt en boligorganisation lader en byggeretsbegrænsende servitut lyse på en af sine ejendomme efter planlovens § 42 eller 43, så vil dette påvirke grundværdiansættelsen ved næstkommende termin, såfremt servitutten indeholder bestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Eksempelvis en servitut, der begrænser udnyttelsen af ejendommen til et bestemt antal etagemeter.

Det bemærkes, at spørger er opmærksom på, at grundejer selv skal gøre Vurderingsstyrelsen opmærksom på tinglyste servitutter, evt. i forbindelse med deklarationsfasen forud for selve vurderingen.

---oOo---

Såfremt der er spørgsmål til ovenstående, står vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Martin Franck  
Partner  
T 3093 4202  
E [marfranck@deloitte.dk](mailto:marfranck@deloitte.dk)

Jonas Mosdal Madsen  
Senior Consultant  
T 3093 6090  
E [jomadsen@deloitte.dk](mailto:jomadsen@deloitte.dk)