

Til Vurderingsstyrelsen

Sagsnummer: 24-1772350

Landdistrikternes Fællesråd
Pakhusvej 3, 1. sal
DK-8382 Hinnerup
Tlf.: 61 313 636
Email: mail@landdistrikterne.dk
www.landdistrikterne.dk

CVR: 20257180

Dato: 03.02.2026

Enhed: Sekretariatet

Sagsbehandler: PVA

Svar på høring om Udkast til styresignal om fastlæggelse af praksis vedr. juridisk kategorisering

Vurderingsstyrelsen har den 12. december 2025 sendt udkast til ovenstående styresignal i høring. Styresignalet fastlægger praksis vedrørende fastsættelse af juridisk kategori efter ejendomsvurderingslovens § 3, herunder Skatteforvaltningens administration og vægtning af de forskellige hensyn, der indgår i skønnet af ejendommens samlede karakter i forhold til den nye kategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme, der forventes vedtaget med den nye ejendomsvurderingslov. Landdistrikternes Fællesråds høringssvar til selve ejendomsvurderingsloven og kategoriseringen af naturejendomme kan findes [her](#).

Landdistrikternes Fællesråd vil gerne takke for muligheden for – sammen med en række andre organisationer – at deltage i den følgegruppe under skatteministerieret, der har været med til at kvalificere den nye model for beskatning af naturejendomme – og herunder det styresignal, som nærværende høringssvar omhandler.

Fællesrådet bakker generelt op om den foreslåede model for kategorisering af ejendomme beliggende i landzone, der som udgangspunkt henføres til én ny samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme, medmindre et bolig- eller erhvervsmoment på ejendommen vejer tungere.

Gennem vores deltagelse i følgegruppen, har Landdistrikternes Fællesråd løbende arbejdet for, at flere boliger ville falde under den nye kategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme. Vi er i den forbindelse uforstående overfor, at der bag lovgivningsarbejdet har været en målsætning om, at "kun" 13.000 ejendomme skulle omkategoriseres – dette har vi (og andre organisationer) også kritiseret undervejs i følgegruppen.

Derfor er vores overordnede holdning til det foreslåede styringssignal også, at natur- og landbrugsmomenterne generelt tillægges for lille vægt, så der f.eks. kræves for store arealer eller for store dyrehold til at opveje et standard boligmoment. Her mener vi, at målsætningen om at 13.000 ejendomme skulle omkategoriseres fra ejerbolig til landbrugs-, skov- og naturejendom, har stået i vejen for en mere retfærdig kategorisering af ejendomme i landzone.

Udover vores overordnede bemærkninger til styresignalet, er der en række konkrete elementer, som vi gerne vil kommentere på:

Vægten af boligelement:

Landdistrikternes Fællesråd mener, at natur- og landbrugsmomenterne tillægges for lille vægt, så der kræves for store natur- og landbrugsarealer til at opveje et standard boligmoment. Vi mener, at et areal på 3-5 ha bør kunne opveje boligmomentet i stedet for de 6-8 ha, som er beskrevet i udkastet til styresignalet (side 9).

Konkret mener vi ikke, at ejendommen i det første eksempel i afsnit 4.2.1 bør kategoriseres som ejerbolig. Den beskrevne ejendom har et areal på 6,5 ha. hvoraf knapt 6 ha. er et naturareal bestående af græs – dette bør efter vores opfattelse være et stærkt nok natur-moment til at opveje boligmomentet. Vi mener ikke, at eksemplet illustrer den ligestilling mellem forskellige landbrugs-, skov-, og naturarealer, som ellers er beskrevet i afsnit 4.1.1. Her bør de seks hektar græs veje lige så tungt, som hvis arealet var intensivt opdyrket.

Samtidig er det vores opfattelse, at eksempel 2 i afsnit 4.2.1, hvor ejendommen kategoriseres som landbrugs-, skov- og naturejendom ikke adskiller sig væsentligt fra et første eksempel. Udover en mindre have, beskrives boligen i eksempel 2, som et tidligere stuehus på et landbrug. Skal man følge logikken i disse eksempler, så er ejendommen i eksempel 2 en renovering og en udvidelse af haven fra at ende i ejerboligkategorien – her bør der være bedre plads til udvikling og fornyelse af ejendommens bygninger. Et tidligere stuehus og en bolig, ”der fremtræder som opført udelukkende til beboelse” bør have samme vægt i boligmomentet. Her mener Landdistrikternes Fællesråd, at man i afvejningen skal holde sig til objektive kriterier, f.eks. boligarealet.

Boligens stand:

På side 9 ved beskrivelsen af forskellige hhv. lille, standard og tungtvejende boligmoment, beskrives boligerne ud fra deres vedligeholdelsesgrad eller moderniseringsgrad. Dette mener Landdistrikternes Fællesråd er subjektive og unødvendige kriterier at lægge ned i ejendoms-kategoriseringen. Vi mener i stedet, at hvis et standard boligmoment er på 200 m², så bør boliger af samme størrelse vægtes ens, uanset boligens vedligeholdelses-/moderniseringsgrad. I tråd med vores kommentarer ovenfor, mener vi, at man skal kunne renovere et gammelt stuehus uden at risikere at overgå til ejerboligkategorien.

Dyrehold:

Landdistrikternes Fællesråd har på møde i følgegruppen d. 11. juni 2025 udtrykt bekymring for, at det kan være et krav for deltagelse i projekter omfattet af den Grønne Trepert, at lodsejeren skal nedbringe antallet af dyr eller helt skille sig af med et dyrehold, for at opfylde betingelserne for arealernes fremtidige anvendelse. En reduktion i antallet af dyr kan dermed føre til en omkategorisering til ejerbolig, hvilket kan afholde ejerne i at deltage i projekterne. Det er vores opfattelse, at flere fra følgegruppen deler denne bekymring.

Landdistrikternes Fællesråd havde gerne set nogle flere eksempler i udkastet til styresignalet, der kunne illustrere vægten af dyrehold. Som udgangspunkt er det Fællesrådets standpunkt, at arealkravene til at opveje et boligmoment må reduceres kraftigt, hvis der er dyrehold på ejendommen. Her mangler vi konkrete eksempler. I udkastet nævnes blot, at 2 fedekalve ikke påvirker landbrugsmomentet, mens en slagtekvægsbesætning på omkring 20 dyr gør.

Der er for stort spænd på, hvad der ikke vægter, og hvad der vægter. 2 fedekalve bør bestemt have en vægtning, mens 5 fedekalve bør have en *betydelig* vægtning. Her vil vi mene, at en slagtekvægsbesætning på f.eks. 2-5 dyr også ”præger ejendommens anvendelse.”

Uden yderligere eksempler, er det dog svært at blive mere konkret om vægtningen af husdyr.



I tillæg til ovenstående kommentarer, bakker Landdistrikternes Fællesråd op om høringssvaret fra Landbrug og Fødevarer, som vi har samarbejdet tæt sammen med på denne dagsorden, bl.a. i følgegruppen for den fremadrettede beskatning af naturejendomme.

Landdistrikternes Fællesråd står til rådighed for yderligere dialog og sparring.

Med venlig hilsen

Landdistrikternes Fællesråd

Steffen Damsgaard
Formand



LANDDISTRIKTERNES
FÆLLESRÅD



LANDDISTRIKTERNES
FÆLLES RÅD