

Svend Trangeled

# EJENDOMS VURDERING

Erhvervsforlaget

Ejendomsvurdering  
© 1988 by Svend Trangeled  
Sats: Græsted Fotosats  
Tryk: A-Offset, Holstebro  
ISBN 87-982068-7-7

Erhvervsforlaget  
Gentoftegade 4  
2820 Gentofte  
Tlf.: 01 23 79 23  
Fax: 01 23 99 13

## Forord

Jeg har med denne fremstilling søgt at udarbejde en nyttig håndbog for enhver, som beskæftiger sig med vurdering og formidling, herunder også berigtigelse af fast ejendom.

Håndbogen i EJENDOMSVURDERING er ikke mindst udarbejdet med henblik på undervisning af statsautoriserede ejendomsmæglere i faget *ejendomsvurdering* ved merkonom- og handelsskolerne.

Fremstillingen er teoretisk-juridisk, og det gennemgående tema er *regulering af fast ejendom ved lovgivning*, hvilket ifølge nyere terminologi i væsentligt omfang vil sige store dele af *miljøretten* (planlovgivningen, miljøbeskyttelseslovgivningen, bygningslovgivningen samt frednings- og råstoflovgivningen).

Bogens kapitel I giver en fremstilling af de kendte vurderingstyper og vurderingsprincipper, mens de særlige problemer ved *syn & skøn* er behandlet i kapitel II. Som noget nyt introducerer kapitel III emnet *information ved vurdering af fast ejendom*, som dels giver en fremstilling af lovgivningsprocessen, dels en vejledning i at opsøge relevante informationer til brug for vurderingen. Kapitel IV behandler miljøretten, kapitlerne V og VI plan- og byggellovgivningen i hovedtræk. De relevante dele af miljøbeskyttelseslovgivningen er omtalt i kapitel VII, fredningslovgivningen og råstoflovgivningen er gengivet i kapitel VIII. Endelig er der redegjort for reglerne om servitutter m.v. i kapitel IX.

Ved alle henvisninger til gældende lovgivning anvendes lovens (eller bekendtgørelsens) oprindelige nummer og dato for udgivelse i Lovtidende A. Denne fremgangsmåde er valgt, idet den giver mindre mulighed for fejltagelser, ved at brugeren anvender en forkert lovbekendtgørelse.

Februar 1988

*Svend Trangeled*

# Indholdsoversigt

Kapitel I: Vurderingstyper og vurderingsprincipper .....	23
Kapitel II: Syn & skøn på fast ejendom .....	68
Kapitel III: Informationer ved vurdering af fast ejendom og andre anlægsaktiver .....	109
Kapitel IV: Introduktion til miljøretten .....	147
Kapitel V: Planlovgivningen i hovedtræk .....	182
Kapitel VI: Byggelovgivningen i hovedtræk .....	214
Kapitel VII: Miljøbeskyttelse i hovedtræk .....	246
Kapitel VIII: Fredningslovgivningen og råstoflovgivningen i hovedtræk .....	273
Kapitel IX: Servitutter og andre byrder på fast ejendom .....	297
Litteraturoversigt .....	313
<b>Bilag:</b>	
1. Uddrag af AB 72 .....	315
2. Regler for behandling af sager ved Voldgiftsretten. Udfærdiget af Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed .....	316
3. Regler for udmeldelse af skønsmænd. Udfærdiget af Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed .....	318
4. Arbejdsmodel for Syns- og skønsforretning med vejledning .....	320

# Indholdsfortegnelse

Kapitel I: Vurderingstyper og vurderingsprincipper	
I Indledende bemærkninger .....	23
I.1 Terminologi .....	23
I.2 Betegnelsen valuar .....	23
I.3 Vurdering af fast ejendom .....	23
I.4 Vurderingsmandens habilitet og sagkundskab .....	24
I.5 EF-krav til vurderinger .....	24
I.6 Vurderingsuddannelsen .....	25
I.7 Uddannelsens formål og varighed mv. ....	25
I.8 Langsigtet målsætning .....	25
I.9 Vurderingstyper efter formål .....	26
I.10 Syn & skøn .....	26
I.11 Vurderingstemaet .....	26
I.12 Værdien i handel og vandel .....	27
I.13 Værdien af udlejningsejendomme til beboelse .....	27
I.14 Værdien af kontor- og forretningsejendomme .....	28
I.15 Værdien af industri- og håndværksejendomme .....	28
I.16 Baggrundsinformation og informationssøgning .....	28
II Retske regler og normkrav ved vurderinger .....	29
II.1 Indledning .....	29
II.2 Vurderingsmandens to roller .....	29
II.3 Professionel rådgiver .....	29
II.4 Uvildig sagkyndig rådgiver .....	30
II.5 Vurderingsmandens sagkundskab .....	30
II.6 Sagkundskab ved tvangsauktion .....	31
II.7 Sagkundskab ved syn & skøn .....	31
II.8 Retsplejelovens regler om habilitet .....	32
II.9 Formkrav til en vurderingserklæring .....	32
II.10 Vurderingsmandens honorar .....	32
III Offentlige vurderinger .....	34
III.1 Begrebet ejendomsskatter .....	34
III.2 Formål med de offentlige vurderinger .....	34
III.3 Lovgrundlag .....	34
III.4 Vurderingsloven og almindelige vurderinger .....	34
III.5 Ejendomsværdien .....	35
III.6 Grundværdien .....	35
III.7 Fradrag i grundværdien for grundforbedringer .....	36
III.8 Hovedregel for vurdering til grundværdi .....	36
III.9 Byggeretsværdiprincippet .....	35
III.10 Zoneloven .....	35
III.11 Forventningsværdien .....	37

3.12	Lov om frigørelsesafgift mv.	37
3.13	Bondegårdsreglen	38
3.14	Differencebeløbet	38
3.15	Lov om tilbudspligt	38
3.16	Kommunal købepligt	39
3.17	Vurderingsmyndighederne	39
<b>4.</b>	<b>Realkreditvurderinger</b>	<b>40</b>
4.1	Begrebet realkredit	40
4.2	Lov om realkreditinstitutter	40
4.3	Lovændringer i perioden 1980-1983	41
4.4	Enhedsprioriteringsinstitutterne	42
4.5	Dansk Landsbrugs Realkreditinstitut	42
4.6	Industriens Realkreditfond	42
4.7	Realkreditrådet	42
4.8	Værdiansættelse og låneudmåling	43
4.9	Fastsættelse af kontantværdien	43
4.10	Omregning til kontantværdi	44
4.11	Kontantværdi efter ejendomskategori og låneformål	44
4.12	Kapitalisationsfaktor ved udlejning og erhverv	44
4.13	Landbrugsejendomme m.v.	45
4.14	Ejerskifte	45
<b>5.</b>	<b>Vurdering til skifteefterretning</b>	<b>46</b>
5.1	Indledning	46
5.2	Skifteretten	46
5.3	Medhjælper for skifteretten	46
5.4	Lovgrundlaget	47
5.5	Skiftelovens regler	47
5.6	Kildeskattelovens regler	48
5.7	Arveafgiftslovens regler	48
5.8	Retsafgiftslovens regler	49
5.9	Værdien i handel ogandel	49
<b>6.</b>	<b>Pengeinstitutvurderinger</b>	<b>50</b>
6.1	Ansvarsgrundlag	50
6.2	Vurderingstemaet	50
6.3	Vurdering til låneefterretning	50
6.4	Vurdering ved forberedelse til tvangsauktion	51
6.5	Vurdering af forbedringer	51
6.6	Værdien i handel ogandel	51
<b>7.</b>	<b>Vurdering ved tvangsauktion</b>	<b>52</b>
7.1	Lovgrundlaget	52
7.2	Definition af en tvangsauktion	52
7.3	Den sagkyndige	53
7.4	Auktionens forberedelse	53
7.5	Vejledningsmødet	54
7.6	Det forberedende møde	54
7.7	Bekendtgørelse og indkaldelse	55

8.	Tvangsauktionsmødet	55
9.	Salg af ejendommen	56
10.	Bud og overbud	56
11.	Sikkerhedsstillelse	57
12.	Købers overtagelse af ejendommen	57
13.	Købers forpligtelser	57
14.	Størstebeløbet mv.	58
15.	Fordeling af auktionssummen	58
16.	Auktionsskøde	59
17.	Den sagkyndiges ansvar	59
18.	§ 562-vurderingen	60
19.	Købsnøglen	60
20.	Selvindræde	60
<b>0.</b>	<b>Vurderingserklæringen</b>	<b>61</b>
0.1.	Formkrav til en vurderingserklæring	61
0.2.	Dansk Ejendomsmæglerforenings normkrav	61
0.3.	Vurderingsforretningens faser	62
0.4.	Problemstillingen (vurderingstemaet)	62
0.5.	Informationssøgning	62
0.6.	Ejendommens dokumenter	63
0.7.	Lovgivningen	63
0.8.	Myndigheder og private	63
0.9.	Anden sagkyndig assistance	64
0.10.	Varmesyn og energiattest	64
0.11.	Registrering af oplysninger	64
0.12.	Paradigma til registrering af virksomhed	65

## Kapitel II: Syn & skøn på fast ejendom

<b>1.</b>	<b>Formål og definitioner</b>	<b>68</b>
1.1.	Anvendelsesområde	68
1.2.	Indenretligt og udenretligt syn & skøn	68
1.3.	Formål med syn & skøn	69
<b>2.</b>	<b>Sagkyndige instanser</b>	<b>71</b>
2.1.	Voldgift	71
2.2.	Boligretten	71
2.3.	Sø- og Handelsretten	72
2.4.	Landsskatteretten	72
2.5.	Landvæsensretter	73
2.6.	Skifteretter	73
2.7.	Forbrugerklagenævnet	73
2.8.	Klagenævnet for ejendomsformidling	74
<b>3.</b>	<b>Sagkyndige erklæringer</b>	<b>75</b>
3.1.	Definition og anvendelsesområde	75
3.2.	Énsidige sagkyndige erklæringer som bevismiddel	75

4. Skønstemaet .....	77
4.1 Forretningens genstand og øjemed .....	77
4.2 Formulering af spørgsmålene .....	77
5. Indenretligt syn & skøn under en retssag .....	80
5.1 Forhandlingsprincippet .....	80
5.2 Begæringen og dens indhold .....	81
5.3 Udmeldelse af skønsmænd .....	82
5.4 Habilitetsbetingelser .....	83
5.5 Klager over skønsforretningen .....	84
5.6 Afhjæmning i retten .....	85
5.7 Nyt syn & skøn .....	85
6. Indenretligt syn & skøn før retssag er anlagt .....	87
6.1 Formål og anvendelsesområde .....	87
6.2 Skønsbegæringen .....	87
6.3 Anvendelse under efterfølgende retssag .....	88
6.4 Kære adgang .....	88
7. Syn & skøn under en straffesag .....	89
7.1 Anvendelsesområde .....	89
7.2 Sagkyndige erklæringer .....	90
7.3 Formelle regler om syn & skøn i straffesager .....	90
8. Udenretligt syn & skøn .....	92
8.1 Anvendelsesområde .....	92
8.2 Voldgift ved bygge- og anlægsvirksomhed .....	92
8.3 Syn & skøn ved Voldgiftsnævnet .....	93
8.4 Syn & skøn ved privat aftale .....	94
9. Skønsforretningen .....	95
9.1 Indledning .....	95
9.2 Normkrav .....	95
9.3 Det forberedende arbejde .....	96
9.4 Personlige habilitetsbetingelser .....	97
9.5 Skønsmændens sagkundskab .....	97
9.6 Forståelse af skønstemaet .....	97
9.7 Informationssøgning .....	98
9.8 Indkaldelse til skønsmødet .....	98
9.9 Skønsmødet (Besigtigelsen) .....	99
9.10 Mødeledelse .....	99
9.11 Editionspligt .....	101
9.12 Efterundersøgelse .....	102
9.13 Skønserklæringen .....	103
9.14 Tillægsspørgsmål efter erklæringens udfærdigelse .....	104
9.15 Afhjæmning .....	104
9.16 Skønsmændens ansvar .....	104
10. Omkostninger ved syn & skøn .....	106
10.1 Skønsmændens honorar .....	106
10.2 Hæftelse for skønsmændens honorar .....	106

10.3 Godtgørelse af sagsomkostninger .....	107
10.4 En proces .....	108
10.5 Retsbistand .....	108

### Kapitel III:

<b>Informationer ved vurdering af fast ejendom og andre anlægsaktiver</b>	
1. Informationssøgning .....	109
1.1 Indledning .....	109
1.2 Begrebet informationssøgning .....	109
1.3 Informationer om fast ejendom .....	110
1.4 Juridiske informationer .....	110
1.5 Information om almindelige byggeforskrifter .....	111
1.6 Økonomiske og skatteretlige informationer .....	111
1.7 Ejendomsregistrering .....	112
1.8 Miljøret og ejendomsregistrering .....	112
1.9 Kildemateriale .....	113
1.10 Afgrænsning af ressourcerne .....	113
1.11 Disposition for opgaveløsning .....	113
2. Retskildelæren .....	115
2.1 Gældende ret .....	115
2.2 Lovgivning .....	116
2.3 Præjudikater (retspraksis) .....	116
2.4 Sædvaner (kutymen) .....	117
2.5 Forholdets natur .....	118
2.6 Retsvidenskaben .....	118
2.7 Ugeskrift for Retsvæsen (UfR) .....	118
2.8 Sagregister til Ugeskrift for Retsvæsen .....	119
2.9 Lovregister til Ugeskrift for Retsvæsen .....	119
2.10 Navneregister til Ugeskrift for Retsvæsen .....	119
2.11 Realregister til Ugeskrift for Retsvæsen .....	119
2.12 Domssamlinger og andre registre .....	119
3. Lovgivningsprocessen .....	120
3.1 Statens regelproduktion .....	120
3.2 Lovgivning .....	120
3.3 Lovinitiativ .....	121
3.4 Lovens forarbejder .....	121
3.5 Kronologisk fortegnelse over betænkninger .....	121
3.6 Lovbekendtgørelser og ændringslove .....	122
3.7 Den formelle lovs princip .....	122
3.8 Legalitetsprincippet .....	122
3.9 Princippet om lovmæssig forvaltning .....	122
3.10 Rammelove (bemyndigelseslove) .....	123
3.11 Bekendtgørelser og anordninger .....	123
3.12 Delegation .....	124
3.13 Cirkulærer .....	125

3.14	Vejledninger .....	125
3.15	Lovtidende A, B og C .....	125
3.16	Dansk Lovregister .....	126
3.17	Lovnøglen .....	127
3.18	Lovsamlinger fra Schultz' Forlag .....	127
<b>4.</b>	<b>Matrikulering af fast ejendom .....</b>	<b>128</b>
4.1	Begrebet fast ejendom .....	128
4.2	Matrikelsystemet .....	128
4.3	Matrikelvæsenet .....	129
4.4	Udstykningsloven og matrikulære ændringer .....	129
4.5	Udstykning eller opdeling i ejerlejligheder .....	131
4.6	Indskrænkninger i retten til udstykning .....	132
4.7	Servitut- og brugsrettigheder .....	132
4.8	Offentligretlig regulering .....	132
<b>5.</b>	<b>Tinglysning .....</b>	<b>133</b>
5.1	Indledning .....	133
5.2	Tinglysningsbekendtgørelsen og -cirkulæret .....	133
5.3	Offentlighedens adgang til bøger og akter mv. ....	134
5.4	Pantebrevsformularer .....	134
5.5	Legitimationspapirer .....	135
5.6	Ejerlejligheder .....	135
5.7	Genpartsystemet .....	135
5.8	Tinglysning af pantebreve .....	136
5.9	Tinglysning af andre rettigheder .....	136
5.10	Indførelse i dagbogen .....	137
5.11	Oversigt over registre i tinglysningssystemet .....	137
<b>6.</b>	<b>Bygnings- og boligregistrering .....</b>	<b>138</b>
6.1	Indledning .....	138
6.2	Statens salgs- og vurderingsregister (SVUR) .....	138
6.3	Kommunale registre .....	138
6.4	Bygnings- og boligregisteret (BBR) .....	139
6.5	Ejendomsstamregisteret (ESR) .....	140
6.6	Bidragsregisteret .....	140
<b>7.</b>	<b>Økonomiske og skatteretlige informationer .....</b>	<b>141</b>
7.1	Indledning .....	141
7.2	EF-direktiver .....	141
7.3	EF's 4. og 7. direktiv .....	141
7.4	Regnskabsloven .....	142
7.5	Skatteretlige informationer .....	142
7.6	Lov om vurdering af landets faste ejendomme .....	143
7.7	Jordbeskatning .....	143
7.8	Beskatning af værdistigninger eller fortjeneste .....	143
7.9	Forhold til udlandet .....	144
7.10	Andre skatte- og afgiftslove, som påvirker fast ejendom og virksomhed i handel og eje .....	144

<b>8.</b>	<b>Elektroniske informationssystemer .....</b>	<b>145</b>
8.1	Indledning .....	145
8.2	Retsinformation .....	145
8.3	Ejendomsdatasystemet .....	146

## Kapitel IV: Introduktion til miljøretten

<b>1.</b>	<b>Definitioner .....</b>	<b>147</b>
1.1	Det fysiske miljø .....	147
1.2	Begrebet miljøret .....	147
1.3	Naboretlige grundsætninger og reformer .....	147
1.4	Naboretlige grundsætninger og servitutregulering .....	148
1.5	Erhvervsbegrænsninger .....	148
1.6	Jordpolitiske regler .....	149
1.7	Planlægningsterminologi .....	149
1.8	Sektorplanlægning .....	150
<b>2.</b>	<b>Miljøreformen .....</b>	<b>151</b>
2.1	Indledning .....	151
2.2	Sundhedskommissionerne .....	151
2.3	Spildevandskommissionen .....	152
2.4	Hygiejnekommissionen .....	152
2.5	Det midlertidige Forureningsråd .....	153
2.6	Miljøbeskyttelsesloven .....	153
<b>3.</b>	<b>Planlovsreformen .....</b>	<b>154</b>
3.1	Indledning .....	154
3.2	Planlovgivningens og byggelogivningens udvikling .....	155
3.3	Tidligere planlægning .....	155
3.4	Lov om byplaner af 1925 .....	156
3.5	Lov om byplaner af 1938 .....	156
3.6	Dispositionsplaner .....	156
3.7	Partielle byplanvedtægter .....	157
3.8	Byreguleringsloven af 1949 .....	157
3.9	Byudviklingsplaner .....	157
3.10	Byggeloggivning før 1939 .....	158
3.11	Byggelov for Staden København af 1939 .....	159
3.12	Landsbyggelovent af 1960 .....	159
3.13	Bygningsvedtægter .....	159
3.14	Reguleringsplaner .....	160
3.15	Naturfredningsloven af 1961 .....	160
3.16	Jordlovgivningen af 1963 .....	160
3.17	Jordlovgivningen af 1969 .....	160
<b>4.</b>	<b>Miljørettens myndigheder .....</b>	<b>162</b>
4.1	Kommuneinddelingsreformen .....	162
4.2	Lokale myndigheder i miljøretten .....	162
4.3	Centrale myndigheder .....	163

4.4	Miljøministeriet .....	163
4.5	Miljøankenævnet .....	164
4.6	Andre myndigheder i miljøretten .....	164
<b>5.</b>	<b>Reguleringsmidler i miljøretten .....</b>	<b>165</b>
5.1	Begrebet reguleringsmidler .....	165
5.2	Retlig regulering .....	165
5.3	Tilskyndelse .....	165
5.4	Tilskyndelse ved fordele .....	166
5.5	Tilskyndelse ved ulemper .....	166
5.6	Råden over fast ejendom .....	166
5.7	Aftaler mellem myndigheder og borgere .....	167
5.8	Erhvervelse ved forkøbsret .....	167
5.9	Erhvervelse ved tilbudspligt .....	168
5.10	Kommunal købepligt .....	168
5.11	Erhvervelse ved ekspropriation .....	169
5.12	Hjemmelskravet .....	169
5.13	Nødvendighedskravet .....	170
5.14	Hvem kan ekspropriere .....	170
5.15	Ekspropriationserstatning .....	170
5.16	Erstatningsfri regulering .....	171
<b>6.</b>	<b>Retlige reguleringsmidler .....</b>	<b>172</b>
6.1	Indledning .....	172
6.2	Grad af generalitet .....	172
6.3	Grad af præcision .....	173
6.4	Typer af retsregler .....	173
6.5	Generelle regler, hvor overholdelse påses efterfølgende .....	173
6.6	Generelle regler, hvor overholdelse påses forudgående .....	173
6.7	Løbende tilladelser (koncessioner) .....	174
6.8	Undtagelser (dispensationer) .....	174
6.9	Konkrete forbud eller påbud .....	174
6.10	Stedplaner .....	175
<b>7.</b>	<b>Systematisk inddeling af de miljøretlige regler .....</b>	<b>176</b>
7.1	Indledning .....	176
7.2	Miljørettens hovedgrupper .....	176
7.3	Landets anvendelse til bebyggelse og transport .....	177
7.4	Planlovgivningen .....	177
7.5	Erhvervslovgivningen .....	177
7.6	Vejlovgivningen .....	178
7.7	Bygningers opførelse, indretning og vedligeholdelse .....	178
7.8	Miljøbeskyttelse (Forureningsbekæmpelse) .....	179
7.9	Brug og bevaring af naturressourcerne .....	180
7.10	Råstoffer, der var undergivet privatøkonomisk udnyttelse her i landet før den 23. februar 1932 .....	180
7.11	Råstoffer, der ikke var undergivet privatøkonomisk udnyttelse her i landet før den 23. februar 1932 .....	180
7.12	Naturfredning og bygningsfredning .....	181

## Kapitel V: Planlovgivningen i hovedtræk

<b>1.</b>	<b>Definitioner og afgrænsning .....</b>	<b>182</b>
1.1	Emneområde .....	182
1.2	Afgrænsning over for de øvrige grupper .....	182
1.3	Afgrænsning af emnet .....	183
<b>2.</b>	<b>Landets inddeling i byzoner, landzoner og sommerhusområder .....</b>	<b>184</b>
2.1	Indledning .....	184
2.2	Engangserstatningen .....	184
2.3	Zonelovens formål .....	185
2.4	Opdeling i zoner .....	185
2.5	Landzonebånd .....	185
2.6	Inddragelse til byzone eller sommerhusområde .....	185
2.7	Tilbageførelse til landzone .....	186
2.8	Beskatning af fast ejendom i landzone .....	186
2.9	Frigørelsesafgift .....	186
2.10	Klage .....	187
2.11	Lovliggørelse .....	187
<b>3.</b>	<b>Anvendelse af fast ejendom til fritidsformål .....</b>	<b>188</b>
3.1	Indledning .....	188
3.2	Lov om sommerhuse og camping .....	188
3.3	Udlejning af fast ejendom til fritidsformål .....	188
3.4	Erhvervsmæssigt eller ikke-erhvervsmæssigt .....	189
3.5	Juridiske personers udlejning og udlån .....	189
3.6	Erhvervsmæssig udlejning, der ikke kræver tilladelse .....	189
3.7	Restriktiv praksis .....	190
3.8	Udnyttelse af ejendomme i sommerhusområder .....	190
3.9	Påbud om udnyttelse .....	190
3.10	Selskabers erhvervelse af fast ejendom .....	191
3.11	Lovliggørelse .....	191
<b>4.</b>	<b>Lands- og regionplanlægning .....</b>	<b>192</b>
4.1	Fysisk og økonomisk planlægning .....	192
4.2	Den overordnede fysiske planlægning .....	192
4.3	Regionerne .....	192
4.4	Formålsbestemmelsen .....	193
4.5	Sektorplanlægning .....	193
4.6	Myndigheder i hovedstadsområdet .....	194
4.7	Hovedstadsrådets retlige beføjelser .....	194
<b>5.</b>	<b>Kommuneplanlægning .....</b>	<b>195</b>
5.1	Indledning .....	195
5.2	Kommuneplanen .....	195
5.3	Kommuneplanens formål .....	195
5.4	Midlertidige (§ 15) rammer .....	196
5.5	Kommuneplanens indhold .....	196
5.6	Kommuneplanens strukturaftsnit .....	196

5.7	Kommuneplanens rammedel .....	197
5.8	Tidshorisont .....	197
5.9	Kommuneplanens vedtagelse .....	197
5.10	Virkning for borgerne .....	198
5.11	Fortsat planlægning .....	198
5.12	Regionplanmyndighedens påbud .....	198
5.13	Erstatningsfri regulering .....	198
5.14	Lokalplaner og servitutter .....	199
5.15	Bebyggelsesregulerende bestemmelser .....	199
<b>6.</b>	<b>Lokalplaner .....</b>	<b>200</b>
6.1	Indledning .....	200
6.2	Overordnet planlægning .....	200
6.3	Lokalplaner medfører ingen handlepligt .....	200
6.4	Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder .....	201
6.5	Midlertidigt (§ 17) forbud .....	201
6.6	Lokalplanretten .....	201
6.7	Lokalplanpligten .....	202
6.8	Lokalplanpligt ved større udstykninger og bygge- og anlægsarbejder .....	202
6.9	Undtagelse fra lokalplanpligten .....	203
6.10	Privates bistand ved lokalplanpligt .....	204
6.11	Kommuneplanlovens emne-katalog .....	203
6.12	Lokalplanens geografiske område .....	203
6.13	Offentliggørelse af lokalplanforslag .....	204
6.14	Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslag .....	204
6.15	Indsigelser og ændringsforslag .....	204
6.16	Tilladelser til bebyggelse .....	204
6.17	Individuel skriftlig underretning .....	205
6.18	Endelig vedtagelse af lokalplanen .....	205
6.19	Offentlig bekendtgørelse .....	205
6.20	Tinglysning .....	206
6.21	Lokalplanens retsvirkninger .....	206
6.22	Kommunens overtagelsespligt .....	206
6.23	Nægtelse af nedrivning .....	207
6.24	Ekspropriation .....	207
<b>7.</b>	<b>Myndigheder, dispensationer og administrativ rekurs .....</b>	<b>208</b>
7.1	Centrale og lokale myndigheder .....	208
7.2	Delegation til Planstyrelsen .....	208
7.3	Planstyrelsens vejledninger .....	209
7.4	Bindende forskrifter .....	209
7.5	Miljøministerens call-in beføjelse .....	209
7.6	Regionplanmyndighedens vetoet .....	209
7.7	Statslige myndigheders vetoet .....	210
7.8	Dispensationskompetence .....	210
7.9	Mindre betydende dispensationer .....	210
7.10	Delegation af dispensationskompetence .....	211
7.11	Naboorientering .....	211
7.12	Tinglysning af betingelser .....	212

13	Flageadgang .....	212
14	Individuel, væsentlig interesse .....	212

## Kapitel VI: Byggeslovningen i hovedtræk

<b>1</b>	<b>Definitioner og afgrænsning .....</b>	<b>214</b>
1.1	Indledning .....	214
1.2	Almindelige byggeforskrifter .....	214
1.3	Tekniske forskrifter .....	214
1.4	Bebyggelsesregulerende forskrifter .....	215
1.5	Bygningers sikkerheds- og sundhedsmæssige kvalitet .....	216
1.6	Afgrænsning af emnet .....	217
<b>2</b>	<b>Byggesloven .....</b>	<b>218</b>
2.1	Indledning .....	218
2.2	Byggeslovens formål .....	218
2.3	Byggeslovens anvendelsesområde .....	218
2.4	Transportable konstruktioner .....	219
2.5	Bygningsreglementet .....	219
2.6	Byggetilladelser .....	220
2.7	Ibrugtagningstilladelser .....	220
2.8	Etageboligbyggeri og erhvervsbyggeri .....	220
2.9	Opdeling af byggetilladelser .....	221
2.10	Tidsbegrænsning af byggetilladelser .....	221
2.11	Betingelser ved byggetilladelser og dispensationer .....	221
2.12	Tilladelse efter anden lovgivning .....	222
2.13	Lovliggørelse .....	222
2.14	Adgang til fast ejendom .....	222
2.15	Klage .....	223
<b>3</b>	<b>Bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggesloven og kommuneplanloven .....</b>	<b>224</b>
3.1	Indledning .....	224
3.2	Almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser .....	224
3.3	Maximal bebyggelsesprocent .....	224
3.4	Mindste grundstørrelser .....	225
3.5	Friarealer ved bebyggelse .....	225
3.6	Mindste skelafstand .....	226
3.7	Bygningshøjde .....	226
3.8	Afstande til vej- og byggelinier .....	226
3.9	Skiltning, reklamer mv. ....	227
3.10	Hegn .....	227
3.11	Terrænændringer .....	227
3.12	Regulering ved forbud og påbud .....	228
3.13	Udstykning og bebyggelse i byzoner .....	228
3.14	Bebyggelse og ændret anvendelse .....	228
3.15	God helhedsvirkning .....	228
3.16	Miljøforringende erhvervsformål .....	229

4. Bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplaner .....	230
4.1 Indledning .....	230
4.2 Lokalplaners retsvirkninger ved byggeri .....	230
4.3 Kommuneplanlovens emnekatalog .....	230
4.4 Ejendommens størrelse og afgrænsning .....	231
4.5 Bebyggelsers beliggenhed på grunden .....	231
4.6 Bebyggelsers omfang og udformning .....	232
4.7 Lejlighedsstørrelse, boligtaethed mv. ....	232
4.8 Regulering af industriområder .....	233
4.9 Bebyggelsers ydre fremtræden .....	233
5. Dispensationer i henhold til byggeloven og kommuneplanloven .....	234
5.1 Indledning .....	234
5.2 Dispensation fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kommuneplanloven .....	234
5.3 Mindre betydende dispensationer for lokalplaner mv. ....	235
5.4 Dispensationskompetencen .....	235
5.5 Naboorientering .....	236
5.6 Tinglysning af betingelser .....	236
6. Bebyggelsesregulerende bestemmelser i landzone .....	237
6.1 Landzonebåndet .....	237
6.2 Zonelovstilladelse .....	237
6.3 Udstykning om omdeling .....	238
6.4 Ny bebyggelse, tilbygning og ombygning .....	238
6.5 Ændret anvendelse .....	238
6.6 Fritagelse for zonelovstilladelse ved ændret anvendelse .....	238
6.7 Zonelovmyndigheden .....	239
6.8 Betingelser ved zonelovstilladelser .....	239
6.9 Lovliggørelse .....	239
6.10. Offentliggørelse og klageadgang .....	240
7. Bebyggelsesregulerende bestemmelser i sommerhusområder .....	241
7.1 Indledning .....	241
7.2 Sommerhusbebyggelse mv. ....	241
7.3 Bebyggelsesprocent .....	241
7.4 Maximum én beboelsesbygning .....	242
7.5 Højdebegrænsninger .....	242
7.6 Maximale grundstørrelser og mindste husstørrelser samt udlæg til fællesarealer .....	242
7.7 Forbud mod helårsbeboelse .....	243
7.8 Mangler ved 1975-loven .....	243
7.9 Ulovlig helårsbeboelse .....	244
7.10 Lovændringen i 1983 .....	244
7.11 Dispensation i visse tilfælde .....	244
7.12 Politisk flertal for helårsbeboelse (1987) .....	245

## Kapitel VII: Miljøbeskyttelse i hovedtræk

1. Definitioner og afgrænsning .....	246
1.1 Forurening .....	246
1.2 Lovgrundlaget for miljøbeskyttelse .....	246
1.3 Begrænsninger i udnyttelse af fast ejendom .....	247
1.4 Forurening af havmiljøet .....	247
1.5 Lov om vandløb .....	247
1.6 Lov om vandforsyning .....	248
1.7 EF-regulering på miljøområdet .....	248
1.8 EF-direktiver .....	248
2. Miljøbeskyttelsesloven .....	250
2.1 Miljøbeskyttelseslovens formål .....	250
2.2 Miljøbeskyttelseslovens overordnede princip .....	250
2.3 Samfundsmæssige nyttehensyn .....	250
2.4 Miljøbeskyttelseslovens omfang .....	251
2.5 Lokalisering af en ny virksomhed .....	251
2.6 Forureneren-betaler-princippet .....	251
2.7 Nabor forhold .....	252
2.8 Miljøbeskyttelsesreglementet .....	252
2.9 Reglements virksomhed .....	252
2.10 Rottebekæmpelse .....	253
2.11 Miljøministerens vejledninger .....	253
2.12 Beskyttelse af grundvands- og vandforsyningsinteresser .....	254
2.13 Olie tanksbekendtgørelsen .....	254
2.14 Nedgravede olietanke .....	254
2.15 Overjordiske olietanke .....	255
2.16 Tilbagekaldelse af tilladelser .....	255
2.17 Beskyttelse af overfladevand .....	255
2.18 Forbud mod udledning af forurenende stoffer .....	255
2.19 Spildevandsbekendtgørelsen .....	256
2.20 Spildevandsanlæg .....	256
2.21 Spildevandsmyndighedernes kompetence .....	256
2.22 Spildevandsvejledningen .....	257
2.23 Badevandsbekendtgørelsen .....	257
3. Uønsket forurenende virksomheder .....	258
3.1 Indledning .....	258
3.2 Listevirksomheder .....	258
3.3 Ny eller ændret listevirksomhed .....	258
3.4 Listens område .....	259
3.5 Godkendelsespligt .....	260
3.6 Udvidelse af listen .....	260
3.7 Påbud om godkendelse .....	261
3.8 Frivillig ansøgning om godkendelse .....	261
3.9 Godkendelseskompetencen .....	261
3.10 Amtsrådets godkendelseskompetence .....	262

3.11	Godkendelsens betydning ved påbud og forbud .....	262
3.12	Ikke-godkendte virksomheder .....	262
3.13.	Godkendte virksomheder .....	263
3.14	Ansøgningens indhold .....	264
3.15	Godkendelsens indhold .....	264
3.16	Godkendelsens vilkår .....	264
3.17	Direkte udledning af spildevand .....	265
3.18	Ændring af vilkårene .....	265
3.19	Tilsynets revision af vilkårene .....	266
3.20	Registrering af forurenende virksomhed .....	266
<b>4.</b>	<b>Myndigheder og administrativ rekurs .....</b>	<b>267</b>
4.1	Centrale og lokale myndigheder .....	268
4.2	Miljøstyrelsen .....	268
4.3	Delegation til Miljøstyrelsen .....	268
4.4	De lokale myndigheders tilsyn .....	269
4.5	Tvangshåndhævelse .....	269
4.6	Miljøministerens »call-in« beføjelse .....	269
4.7	Administrativ rekurs .....	270
4.8	Opsættende virkning .....	270
4.9	Klage til Miljøstyrelsen .....	270
4.10	Klageberettigede til Miljøstyrelsen .....	271
4.11	Klage til Miljøankenævnet .....	271
4.12	Klageberettigede til Miljøankenævnet .....	271
4.13	Individuel, væsentlig interesse .....	272

## Kapitel VIII:

### Fredningslovgivningen og råstoflovgivningen i hovedtræk

<b>1.</b>	<b>Definitioner og afgrænsning .....</b>	<b>273</b>
1.1	Indledning .....	273
1.2	Brug af genskabelige ressourcer .....	273
1.3	Brug af ikke-genskabelige ressourcer .....	274
1.4	Råstoffer, som ikke var undergivet privatøkonomisk udnyttelse her i landet før den 23. februar 1932 .....	274
1.5	Råstoffer, som var undergivet privatøkonomisk udnyttelse her i landet før den 23. februar 1932 .....	274
1.6	Naturfredning og bygningsfredning .....	275
1.7	Koncessionssystemet .....	275
1.8	Territorier på havet .....	276
1.9	Søterritoriet .....	276
1.10	Kontinentalsokkelområdet .....	276
<b>2.</b>	<b>Råstoffer, der ikke var undergivet privatøkonomisk anvendelse her i landet før den 23. februar 1932 .....</b>	<b>278</b>
2.1	Indledning .....	278
2.2	Undergrundsloven og naturgasforsyningen .....	278
2.3	Koncessionerne .....	279

2.4	Dansk Olie- og Naturgas A/S .....	280
2.5	De regionale naturgasselskaber .....	281
2.6	Naturgasnettets indflydelse på den fysiske planlægning .....	282
<b>3.</b>	<b>Råstoffer, der var undergivet privatøkonomisk anvendelse her i landet før den 23. februar 1932 .....</b>	<b>283</b>
3.1	Indledning .....	283
3.2	Hvilke råstoffer er omfattet .....	283
3.3	Råstoflovens formål .....	284
3.4	Overgangsregler ifølge 1972-loven .....	284
3.5	Lovlig påbegyndelse .....	285
3.6	Kontinuerligt fortsat .....	285
3.7	Ansøgning indgivet før 9. februar 1972 .....	285
3.8	Ejendommen erhvervet med henblik på råstofindvinding .....	286
3.9	Tinglyst indvindingsret .....	286
3.10	Tilladelse efter anden lovgivning .....	286
3.11	Myndigheder og tilladelser .....	287
3.12	Klageregler .....	287
3.13	Samordning af myndighedsbehandling .....	288
<b>4.</b>	<b>Naturfredning .....</b>	<b>289</b>
4.1	Indledning .....	289
4.2	Fredningskredse og -myndigheder .....	289
4.3	Rejsning af fredningssag .....	290
4.4	Erstatningsregler .....	290
4.5	Billighedserstatning .....	290
4.6	Retsvirkninger af fredning .....	291
4.7	Dispensationer .....	291
4.8	Vådområder .....	291
4.9	Byggelinier mv. ....	292
4.10	Almenhedens færdsel og ophold ved skov og strand .....	292
4.11	Betingelser ved tilladelser og godkendelser .....	292
<b>5.</b>	<b>Bygningsfredning .....</b>	<b>293</b>
5.1	Indledning .....	293
5.2	Fredning af bygninger .....	293
5.3	Offentligretlig servitut .....	293
5.4	Fredning ved lokalplan .....	293
5.5	Fredningens retsvirkninger .....	294
5.6	Særlige bevaringsbestemmelser .....	294
5.7	Støttevirksomhed .....	294
5.8	Det særlige Bygningssyn .....	295
5.9	Opdeling i ejerlejligheder .....	295
5.10	Byggetilladelser efter byggeloven .....	295
5.11	Meddelelse om ejerskifte .....	295
5.12	Delegation til Fredningsstyrelsen .....	296
5.13	Tidligere fredningsbestemmelser .....	296

## Kapitel IX: Servitutter og andre byrder på fast ejendom

1. Definitioner og afgrænsning .....	297
1.1 Servitutter og andre byrder .....	297
1.2 Servitutbegrebet .....	297
1.3 Offentligretlige og privatretlige .....	297
1.4 Rådigheds- og tilstandsservitutter .....	298
1.5 Deklaration .....	299
1.6 Afgrænsning af emnet .....	299
2. Foreneligheden mellem lokalplaner og servitutter .....	300
2.1 Indledning .....	300
2.2 Kommuneplanlovens emnekatalog .....	300
2.3 Stiftelse af servitutter efter kommuneplanloven .....	300
2.4 Påbud og forbud .....	301
2.5 Samtykkeerklæring .....	301
2.6 Kun privatretlige servitutter .....	301
2.7 Nægtelse af samtykke .....	301
2.8 Samtykke er en gyldighedsbetingelse .....	302
2.9 Tilstandsservitutters ophør .....	302
2.10 Uforenelighed med lokalplanens indhold .....	302
2.11 Uforenelighed med lokalplanens formål .....	303
2.12 Kun tilstandsservitutter ophører .....	303
2.13 Ældre servitutter .....	303
2.14 Ekspropriation af private rettigheder .....	304
2.15 Ekspropriation af servitutter .....	304
2.16 Ekspropriationsadgangen .....	304
3. Servitutter og andre byrders stilling på tvangsauktion .....	306
3.1 Tvangsauktionsvilkårene .....	306
3.2 Indkaldelse af servitutberettigede .....	206
3.3 Servitutters prioritetsstilling .....	306
3.4 Overtagelse af servituten .....	307
3.5 Alternativt opråb .....	307
3.6 Servitutters og byrders inddeling ved tvangsauktion .....	308
3.7 Servitutter og andre byrder med prioritet forud for al pantegæld (gruppe 1) .....	308
3.8 Tinglysningslovens § 4 .....	308
3.9 Krav i henhold til anden lovgivning .....	309
3.10 Krav i henhold til lejelovgivningen .....	309
3.11 Krav i henhold til brandsikringslovgivningen .....	310
3.12 Krav i henhold til byggelovgivningen mv. ....	310
3.13 Servitutter, som indgår i den almindelige prioritetsorden og har sekundær prioritet (gruppe 2) .....	311
3.14 Servitutter stiftet ved aftale .....	311
3.15 Private forkøbsrettigheder og genkøbsrettigheder .....	311
3.16 Udlæg og servitutter .....	312

## Vurderingstyper og vurderingsprincipper

### Afsnit 1: Indledende bemærkninger

Nu tænkte novicerne:  
»Hvor mange regler findes der,  
og hvori skal vi øve os?«  
Af: Buddhismens ti bud.

#### 1.1 Terminologi

Denne fremstilling anvendes følgende terminologi:

*Vurderingsmanden* betegner den person (m/k), som får til opgave at vurdere en fast ejendom eller virksomhed (going concern). Efter omstændighederne kan endvidere anvendes betegnelsen *skønsmand* (ved syn og skøn) eller *sagkyndige* (f.eks. ved tvangsauktion).

*Eksperten* betegner den person eller instans (eventuelt retten), som rekvirerer vurderingen eller stiller opgaven.

#### 1.2 Betegnelsen *valuar*

Betegnelsen *valuar* er defineret i følgende citat fra forsiden af *Ejendomsmæglerforening* august 1981.

Ordet *valuar* har aner tilbage – såvel i latin som i det engelske sprog – og vil derfor både her i landet som i Europa være en let forståelig betegnelse for den person, der fastslår værdien i forbindelse med fast ejendom.

Betegnelsen *valuar* er en beskyttet titel, som for tiden kræver dels, at man har gennemgået en særlig uddannelse i faget *Ejendomsvurdering*, dels at man er medlem af *Dansk Ejendomsmæglerforening*.

#### 1.3 Vurdering af fast ejendom

Denne fremstilling omhandler hovedsageligt vurdering af fast ejendom, idet begrebet 'vurdering' dog undertiden kan have en videre betydning, f.eks. vurdering af en virksomheds øvrige anlægsaktiver, under hensyntagen til aktiverne fortsatte anvendelse i virksomheden (going concern).

Vurderingen kan omfatte en beregning af ejendommens værdi (med tilbe-

Den respekterede og kendte forfatter, statsautoriseret ejendomsmægler, cand. jur. Svend Trangeled, har skrevet denne solide hånd- og lærebog om ejendomsvurdering.

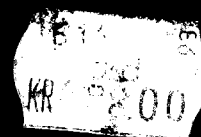
Foruden de studerende på vurderingskurserne for ejendomsmæglere («valuarkurser») er bogen tiltænkt alle, der beskæftiger sig med omsætning og vurdering af fast ejendom, herunder advokater, ejendomsmæglere, offentlige vurderingsmyndigheder, kreditforeningernes vurderingsfolk og andre praktikere, der arbejder med disse problemer. Den omhandler alle aspekter omkring ejendomsvurdering, herunder afsnit om offentlige vurderinger, realkreditvurderinger, syn & skøn, tvangsauktioner, vurdering til skifteefterretning og naturligvis vurdering i forbindelse med påtænkt salg, herunder af forskellige ejendomsstyper.

Bogen går indgående ind på mulighederne for informationssøgning i forbindelse med vurderinger, og for hvor oplysningerne kan fremskaffes osv. Endelig behandler bogen indgående miljø- og planlovgivningen og anden relevant lovgivning i forbindelse med ejendomsvurderinger.

Håndbogen EJENDOMSVURDERING udmærker sig ved en enestående klar systematik, og er i sin inddeling meget overskuelig og nem at orientere sig i.

Med dette værk er der utvivlsomt skabt et særdeles værdifuldt hjælpemiddel for de praktikere, der berøres af disse problemer.

Niels Gesner  
advokat



ISBN 87-982068-7-7