



# HØJESTERETS KENDELSE

afsagt mandag den 3. november 2025

Sag BS-35386/2025-HJR

Skatteministeriet  
(advokat Sune Riisgaard)

mod

A  
(advokat Thomas Booker)

I tidligere instanser er afsagt kendelse af Retten i Aarhus den 21. marts 2025 (BS-47330/2024-ARH) og af Vestre Landsrets 14. afdeling den 23. juni 2025 (BS-15936/2025-VLR).

I påkendelsen har deltaget tre dommere: Jens Kruse Mikkelsen, Lars Apostoli og Kristian Korfits Nielsen.

## Påstande

Kærende, Skatteministeriet, har nedlagt påstand om, at landsrettens kendelse ophæves, og at sagen henvises til behandling i landsretten som 1. instans.

Indkærede, A, har tilsluttet sig, at sagen henvises til behandling i landsretten som 1. instans.

## Sagsfremstilling

A erhvervede ejendommen beliggende X-vej 75 i X-by den 30. august 2005. Ejendommen var på det tidspunkt vurderet som en landbrugsejendom.

Den 2. juni 2023 traf Vurderingsstyrelsen afgørelse om, at ejendommen skulle kategoriseres som ejerbolig i stedet for landbrugsejendom med virkning fra den 1. marts 2021, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1.

Vurderingsankenævn Kronjylland og Aarhus ændrede den 28. juni 2024 Vurderingsstyrelsens afgørelse således, at ejendommen omfattes af kategorien "erhvervsejendomme og øvrige ejendomme", jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4.

A anlagde sag den 26. september 2024 ved Retten i Århus med principal påstand om, at Skatteministeriet skal anerkende, at hans ejendom pr. 1. marts 2021 skal kategoriseres som landbrugsejendom, subsidiært som ejerbolig, og mere subsidiært at sagen skal hjemvises til fornyet behandling ved vurderingsmyndigheden.

Skatteministeriet nedlagde påstand om frifindelse.

Skatteministeriet anmodede om, at sagen blev henvist til behandling ved landsretten som 1. instans, jf. retsplejelovens § 226, stk. 1.

Ved kendelse af 21. marts 2025 henviste Retten i Aarhus sagen til behandling ved landsretten. Af begrundelsen fremgår:

"Sagen omhandler fortolkning af kategoriseringsbestemmelsen i ejendomsvurderingslovens § 3, herunder betydningen af erhvervs-, ejerbolig- og landbrugselementer på Ejendommen.

Retten finder på det foreliggende grundlag, at sagen angår et principielt spørgsmål af vidtrækkende betydning, som ikke er afklaret i retspraksis.

På den baggrund finder retten, at sagen har en sådan generel betydning for retsanvendelsen og retsudviklingen, at betingelserne i retsplejelovens § 226, stk.1, for henvisning til behandling ved landsretten er opfyldt."

Ved Vestre Landsrets kendelse af 23. juni 2025 blev byrettens kendelse om henvisning af sagen til behandling ved landsretten i 1. instans ophævet. Af landsrettens begrundelse fremgår:

"Efter retsplejelovens § 226, stk. 1, kan byretten efter anmodning fra en part henvise en sag til behandling ved landsret, hvis sagen er af principiel karakter og har generel betydning for retsanvendelsen og retsudviklingen eller væsentlig samfundsmæssig rækkevidde i øvrigt.

Det fremgår af forarbejderne til bestemmelsen, at der efter omstændighederne vil være tale om en skønspregt vurdering, hvor det navnlig

må indgå, om sagen efter sin karakter er egnet til at sikre, at domstolsreformens mål vedrørende Højesterets rolle kan sikres, og sagen derfor bør kunne indbringes for Højesteret som 2. instans uden særlig tilladelse.

Sagen angår kategoriseringen af As ejendom efter ejendomsvurderingslovens § 3. Vurderingsankenævnet fandt ved afgørelse af 28. juni 2024, at ejendommen var en erhvervsejendom, og spørgsmålet er ifølge Skatteministeriet, om der er grundlag for at tilsidesætte den kategorisering af As ejendom, således at ejendommen kategoriseres som landbrugs-ejendom som påstået af A i den principale påstand eller som en ejerbo-lig som påstået i den subsidiaire påstand.

Dette beror på en fortolkning af ejendomsvurderingslovens § 3. Forarbejderne til denne bestemmelse indeholder en nærmere beskrivelse af dette skøn og de momenter, der skal indgå ved afgørelsen af, hvilken kategori en ejendom skal henføres til. Der er efter det oplyste ikke tidligere ved domstolene taget stilling ejendomsvurderingslovens § 3, men landsretten finder, at den lovfortolkning, der skal finde sted, i lyset af fortolkningsbidragene i forarbejderne til bestemmelsen, ikke har en sådan karakter, at sagen er principiel. Det bemærkes i den forbindelse, at der ikke er oplyst nærmere om, på hvilken måde prøvelsen af dette skøn adskiller sig fra prøvelsen af andre skønsmæssige vurderinger på skatteområdet.

Herefter og da sagens udfald efter landsrettens opfattelse også i det væsentlige vil bero på en konkret skønsmæssig vurdering af forholdene vedrørende As ejendom, herunder navnlig vedrørende anvendelsen af ejendommen, er betingelserne for at henvise sagen til landsretten i 1. instans i medfør af retsplejelovens § 226, stk. 1, ikke er opfyldt.

Landsretten ophæver derfor byrettens kendelse og hjemviser sagen til behandling i byretten i 1. instans, jf. retsplejelovens § 226, stk. 5, jf. stk. 1."

### **Anbringender**

Skatteministeriet har anført navnlig, at sagen opfylder betingelserne for at blive henvist til behandling ved landsrettens som 1. instans, jf. retsplejelovens § 226, stk. 1.

Sagen angår fortolkning af ejendomsvurderingslovens § 3, hvorefter Told- og skatteforvaltningen ud fra en samlet bedømmelse af ejendommens karakter skal beslutte, hvilken kategori en ejendom skal henføres til.

Af forarbejderne fremgår, at hvis en ejendom har flere elementer, f.eks. både et beboelses- og et landbrugselement, skal der foretages en afvejning af, hvilket element der vejer tungest.

Selv om forarbejderne giver visse fortolkningsbidrag, så giver fortolkningen af ejendomsvurderingslovens § 3 anledning til tvivl i den konkrete sag, og bestemmelsen må forventes at give anledning til tvivl i andre sager. Der er ikke retspraksis, som kan afklare fortolkningstvivilen.

Kategoriseringen af ejendomme indebærer et forvaltningsretligt skøn. Fastlæggelsen af domstolenes prøvelsesintensitet i forhold til skønnet i denne sag udgør et principielt spørgsmål, som domstolene bør tage stilling til.

Vurderingsmyndighederne skal løbende kategorisere landets mere end 2 mio. ejendomme og nærværende sag kan potentielt have betydning for ca. 3.600 ejendomme.

Sagen angår således spørgsmål af principiel karakter, som har generel betydning for retsanvendelsen og retsudviklingen eller væsentlig samfundsmæssig rækkevidde i øvrigt.

A har tilsluttet sig det, som Skatteministeriet har anført til støtte for, at sagen skal behandles af landsretten som 1. instans.

### **Højesterets begrundelse og resultat**

Højesteret tiltræder af de grunde, som er anført af landsretten, at sagen ikke skal henvises til landsretten som 1. instans, jf. retsplejelovens § 226, stk. 1.

Højesteret stadfæster derfor landsrettens kendelse.

### **THI BESTEMMES:**

Landsrettens kendelse stadfæstes.

Ingen af parterne skal betale kæreomkostninger for Højesteret til den anden part.