



EJENDOMSSKAT OG EJENDOMSVURDERING

Ejendomsbeskatning og de nye regler om ejendomsvurdering

OVERSIGT

1. Ejendomsbeskatning
 1. Grundskyld
 2. Privat dækningsafgift
 3. Offentlig dækningsafgift
 4. Ejendomsværdiskat
2. Ejendomsvurdering (gamle regler og nye regler)
3. Afrunding



OVERSIGT

1. Ejendomsbeskatning

1. Grundskyld
2. Privat dækningsafgift
3. Offentlig dækningsafgift
4. Ejendomsværdiskat

2. Ejendomsvurdering (gamle regler og nye regler)

3. Tinglysningsafgift

4. Afrunding



Er ejendomsskatter relevant?

- I 2016 blev der indkrævet ca. 28.436 mio. kr. i ejendomsskatter. Hertil kommer yderligere ca. 13.730 mio. kr. fra ejerboliger, som bebos af ejeren. Det svarer til samlet ca. 4,2 % af det samlede skatteprovenu. Ejendomsskatternes andel udgjorde ca. 8,12 % af det samlede skatteprovenu i 1950

	2015	2016	2017 (budget)
	mio	mio	mio
Dækningsafgift af offentlige ejendommers forskelsværdi	599	596	583
Dækningsafgift af forretningsjendommers forskelsværdi	2.416	2.370	2.275
Dækningsafgift af offentlige ejendommers grundværdi	364	360	363
Grundskyld	24.706	25.110	25.301
Ejendomsskatter i alt	28.085	28.436	28.522
Heraf:			
København og Frederiksberg	5.263	5383	---
Øvrige kommuner	22.822	23.053	---

Ejendomsbeskatning

Ejendomsbeskatningsloven:

- Grundskyld
- Privat dækningsafgift
- Offentlig dækningsafgift

Ejendomsværdiskatteloven

- Ejendomsværdiskat
-

Grundskyld

- Svares af ejendomme, hvor der er ansat en grundværdi.
 - Ikke af ejendomme undtaget fra vurdering (havne mv.)
- Kommunalbestyrelsen fastsætter i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommunens årsbudget grundskyldpromillen. Grundskyldpromillen skal udgøre mindst 16 og højst 34.
- Særlige regler for landbrug mv.
 - Loft på 7,2 ‰.
 - Henstand

Grundskyld

- Visse ejendomme *skal* fritages for grundskyld:
 - Kongelige slotte og palæer
 - Visse offentligt ejede ejendomme
 - Ambassader og konsulater
 - Visse fredede ejendomme
 - Forsamlingshuse
- Visse ejendomme *kan* fritages for grundskyld:
 - Skoler, hospitaler, sociale institutioner, biblioteker, museer (private)
 - Visse sports- og idrætsanlæg og feriekolonier mv. (private)
 - Ejendomme ejede af almenvelgørende institutioner
 - Gas-, vand- og fjernvarmeværker
 - Skadesramte skove

Grundskyld

Skatteloft:

Afgiften svares af ejendommens grundværdi (efter evt. fradrag for forbedringer) – men højest af den afgiftspligtige grundværdi for det foregående skatteår forhøjet med en reguleringsprocent på højst 7 % - dvs. grundskylden kan maksimalt stige med 7 %

Boligskatteforliget lægger op til, at alle eventuelle grundskyldsstigninger frem mod 2021 automatisk bliver indefrosset. Det indefrosne beløb skal først afregnes, når man sælger boligen.

Boligskatteforliget lægger op til at beskatningsgrundlaget fra 2021 udgøres af aktuel grundværdi fratrukket 20%, og at den gennemsnitlige grundskyldspromille forventes at falde fra 26 til knap 16 promille af beskatningsgrundlaget.

Privat dækningsafgift

§ 23 A: Dækningsafgift af visse ejendomme

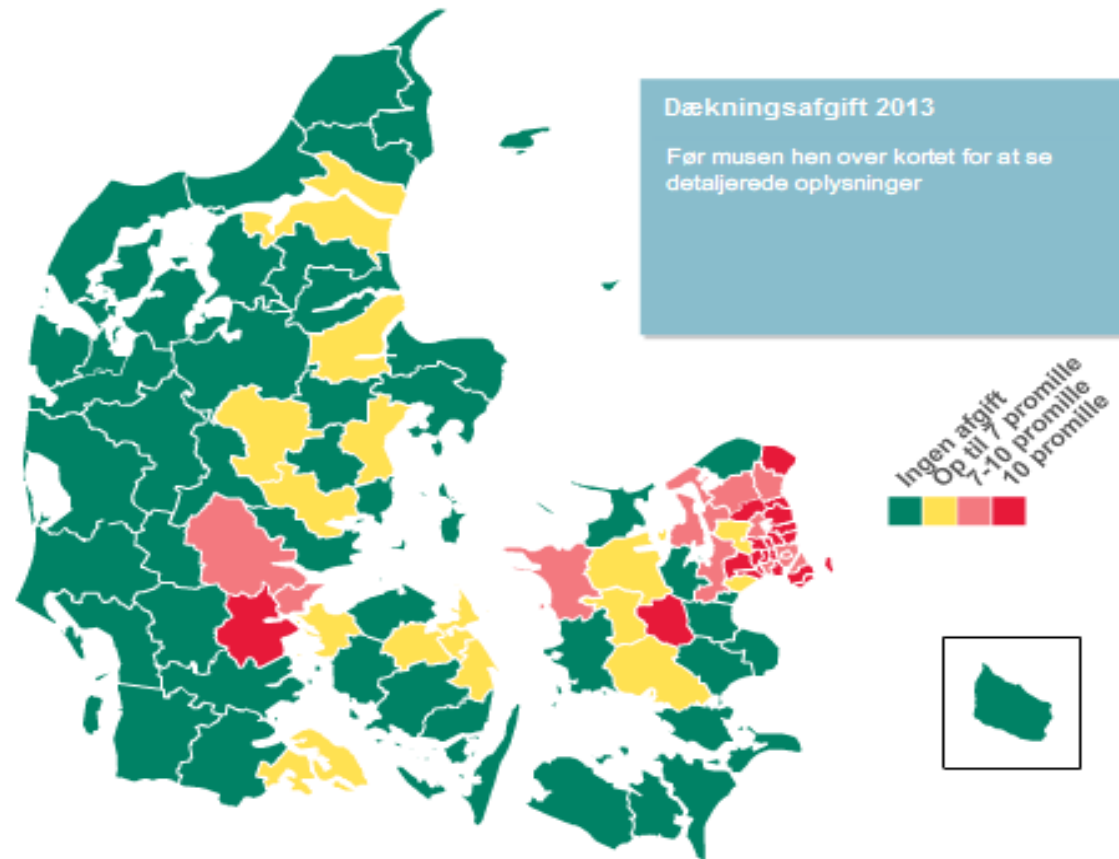
- Dækningsafgift af forskelsværdien med højst 10 promille
- Beregnes kun af den del af forskelsværdien, som overstiger 50.000 kr.
- Eksempel: Vesterbrogade 3 (Tivoli)
 - Vurdering 1. oktober 2015: Ejendomsværdi 656.000.000 kr. og grundværdi 359.636.400 kr.
 - Beskatning 2017
 - Grundskyld 12.227.637,60 kr. (34 promille af 359.636.400 kr.)
 - Dækningsafgift 2.903.873,28 kr. (9,8 promille af 296.313.600 kr.)

Dækningsafgift

- "Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at der som bidrag til de udgifter, ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende øjemed, medfører for kommunen, skal svares dækningsafgift af sådanne ejendommers forskelsværdi."
 - Gælder ikke ejendomme, der skal fritages for grundskyld, jf. § 23 A, stk. 3. **Gælder kun hvis de er fritaget efter § 7**
 - Formål: At give kommunerne mulighed for at skaffe sig dækning for de udgifter til blandt andet gader, veje og brandvæsen m.v., som erhvervsejendomme påfører kommunen.
-

Dækningsafgift

Op til 10
promille



Dækningsafgift – Sammenfatning af retspraksis

Erhvervsmæssig anvendelse

M/R-Station – Fritaget
Dong Tankanlæg – Omfattet
Godsterminal – Omfattet
Hostel – Omfattet

Lagerlignende anvendelse

Lufthavnsparkering – Omfattet
Bogmagasin – Omfattet
Q-park parkering – Omfattet
Boxit-opbevaring – Omfattet

Ikke-erhvervsmæssig anvendelse

Beredskabslager – Fritaget
Mindstelager – Fritaget

Særlig samfundsstøttende funktion

Bowlingcenter – Fritaget
Fitnesscenter – Fritaget
Privathospital – Omfattet

Dækningsafgift - generelt

- Af ejendomme, der delvis anvendes som anført, svares forholdsmæssig dækningsafgift - dog kun, når den del af forskelsværdien, der vedrører den til de nævnte formål anvendte del af ejendommen, udgør mere end halvdelen af forskelsværdien for hele ejendommen.
- Bygninger, der opføres til dækningsafgiftspligtige formål, bliver dækningsafgiftspligtige fra indkomståret efter den første vurdering, der medtager bygningerne (uanset ibrugtagning).
- Dækningsafgiftspligt ophører, når ejendommen indrettes til et formål, der ikke medfører afgiftspligt, eller bliver uanvendelige. HVORNÅR ER DET?
 - **Seneste tidspunkt er kvartalet efter ibrugtagningstilladelse til den ikke dækningsafgiftspligtige anvendelse (eksempelvis bolig)**

Dækningsafgift

U.1983.472.Ø:

- To pensionskasser købte to ejendomme med henblik på nedrivning af de eksisterende bygninger og opførelse af et boligkompleks med tilhørende forretningscenter
 - Den eksisterende bebyggelse havde henligget ubenyttet i en periode.
 - Kommunen afslog at fritage ejendommene, da dækningsafgift først ville bortfalde, når ejendommene enten overgik til en ikke afgiftspligtig anvendelse, eller når bygningerne blev nedrevet.
 - Bygningerne var generelt faldefærdige og stærkt præget af hærværk og forurening, og det ville næppe have været rentabelt at forsøge en genopretning til brugbar stand.
 - Landsretten fandt efter det om ejendommenes tilstand oplyste, at der ikke burde have været opkrævet dækningsafgift.
-

Offentlig dækningsafgift

- HR: Offentlig ejede ejendomme, som ikke udlejes erhvervsmæssigt, pålægges ikke grundskyld, men skal i stedet betale offentlig dækningsafgift
- Offentlig dækningsafgift
 - *Beskatning af grund: Ja, men kun med halvdelen af almindelige grundskyldspromille*
 - *Beskatning af bygning: Ja med op til 8,75 promille*
- Normalt en lempeligere beskatning, men kan være strengere fordi
 - Den offentlige dækningsafgift er uafhængig af anvendelsen
 - 94 ud af 98 kommuner opkræver offentlig dækningsafgift, mens det tilsvarende alene er 42 ud af 98 som opkræver privat dækningsafgift (2015)
 - Den særlige beskyttelse mod store stigninger i grundskyld gælder ikke ved opkrævning af offentlig dækningsafgift

Ejendomsværdiskat

- Opkræves af ejerboliger, dvs. det er en betingelse, at ejeren anvender boligen (eller har den til rådighed)
 - Ejendomsværdiskatten beregnes ud fra den laveste af følgende værdier:
 - 1) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. oktober i indkomståret.
 - 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.
 - 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002.
 - Ejendomsværdiskatten opkræves med 10 promille op til en værdi på 3.040.000 kr. og 30 promille af den resterende værdi
 - ***Boligskatteforliget lægger op til at beskatningsgrundlaget fra 2021 udgøres af aktuel ejendomsværdi fratrukket 20%, og at ejendomsværdiskatten opkræves med 5,5 promille af beskatningsgrundlaget op til 6 mio. kr. og 14 promille af det resterende***
-

OVERSIGT

1. Ejendomsbeskatning

1. Grundskyld
2. Privat dækningsafgift
3. Offentlig dækningsafgift
4. Ejendomsværdiskat

2. Ejendomsvurdering (gamle regler og nye regler)

3. Afrunding



Ejendomsvurdering

Ejendomsvurderingens betydning:

1. Ejendomsværdiskat
 2. Grundskyld
 3. Dækningsafgift
 4. Tinglysningsafgift
 5. Beskatning af fri bolig, LL § 16
 6. Værdiansættelse, herunder ved beregning af gave- og boafgift ved generationsskifte i levende live og ved død og ved forskellige aktivopgørelser
 7. Indgangsværdier i fx. EBL (1993)
-

Almindelig vurdering – gamle regler

- Almindelig vurdering af landets faste ejendomme finder sted hvert andet år
 - Ejerboliger vurderes i ulige år (ca. 1,7 mio. ejerboliger)
 - Andre ejendomme vurderes i lige år (ca. 500.000 ejendomme)
 - Visse ejendomme er undtaget fra vurdering (fx offentlige torve, gader, veje og parker samt jernbaner, havneanlæg, lufthavne, rutebilstationer, kirker og kirkegårde). Private veje mv. kan forbigås i praksis.
 - Ved de almindelige vurderinger er vurderingsterminen den 1. oktober i det år, hvori vurderingen foretages. Beskatningen sker i andet indkomstår efter vurderingsåret.
 - Ejendommens tilstand og prisforholdene pr. vedkommende 1. oktober lægges til grund ved ansættelsen.
-

Omvurdering

Året efter den almindelige vurdering foretages der omvurdering, jf. VL § 3, når bl.a.:

- Matrikulære ændringer (arealændringer)
 - Væsentlig skade eller nedrivning
 - Ændrede planforhold
 - Nye ejendomme
 - Om- eller tilbygning
 - Nybyggede ejendomme
 - Ændret anvendelse
 - Fordelingstal ændret (ejerlejligheder)
- Ejendommen vurderes pr. 1. oktober i omvurderingsåret, men baseret på prisforholdene ved den seneste almindelige vurdering.
-

Ejendomsvurderingen

Ejendomsværdien:

- Værdien af den faste ejendom i dens helhed, jf. VL § 9, stk. 1.
- Sædvanligt tilbehør til ejendommen medtages ved ansættelsen. Derimod medtages ikke besætning, inventar, maskiner og andet driftsmateriel, jf. VL § 9, stk. 2.

Grundværdien:

- Ved grundværdien forstås værdien af grunden (med grundforbedringer) i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse., jf. VL § 13, stk. 1

Forskelsværdien:

- Forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien.
-

Ejendomsvurderingen

- Vurderingen foretages på grundlag af den kontante handelsværdi.
- Hvad der på vurderingstidspunktet vil kunne opnås ved salg til en fornuftig køber, dvs. en køber, der tager den pågældende ejendoms formodede gensalgsværdi i betragtning.
- For ejerboliger fastlægges vurderingen med udgangspunkt i den gennemsnitlige handelspris for ejendomme af samme størrelse, alder, stand og beliggenhed i et sammenligneligt område.
- Udgangspunkt i maskinelle beregninger for alm. ejerboliger og offentlige registre – "Forslagssystemet"

Ejendomsvurderingen

- SKAT vurderer ejendommens benyttelse.
- SKAT foretager fordeling ved blandet benyttede ejendomme mv.
 - Landbrug mv. med stuehus/grund
 - Bolig/erhverv (hvor mindst 25% anvendes erhvervsmæssigt)
 - Flere selvstændige lejligheder

Ejendomsvurdering – nye regler fra 1.1.2018

- Ejerboliger vurderes nu i lige år, mens andre boliger vurderes i ulige år. Vurderingsterminen er den 1. september. Beskatningen sker i første indkomstår efter vurderingen
- Vurderingsnormen er: "forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika" (Ejendomsvurderingslovens § 15, 1. pkt.)
- *"Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelsværdi for den pågældende ejendom"* (Ejendomsvurderingslovens § 15, 2. pkt.)
 - Lovforarbejder: Afvigelser inden for et givet spænd mellem en konstateret handelspris og den vurderede forventelige handelsværdi indebærer ikke i sig selv, at vurderingen er forkert
 - Det er hensigten at administrere den forslåede vurderingsnorm sådan, at et spænd på plus/minus 20 % kan anvendes i det nye ejendomsvurderingssystem
 - "Efter dette lovforslag [til ændring af skatteforvaltningsloven m.fl.] kan klagemyndigheden kun ændre en vurdering, hvis ændringen er på mindst 20 %. Dette vil gælde for såvel ejendomsværdi som for grundværdi. Denne margin vil også gælde, selv om ejendomsejeren begrunder en klage med forhold, der ikke umiddelbart er indgået i vurderingen

Ejendomsvurdering – nye regler

- Told- og Skatteforvaltningen opdeler alle ejendomme i en af følgende kategorier:
 - Ejerboliger
 - Landbrugsejendomme
 - Skovejendomme
 - Erhvervsejendomme eller anden ejendom, som ikke er omfattet af ovenstående
 - Betydning for hvornår de pågældende ejendomme skal vurderes og hvordan de skal beskattes
 - Bemærk: Ikke længere mulighed for blandede ejendomme
 - Problem for "hobby-hesteholdsejendomme", som med den nye lov vil blive vurderet som ejerbolig, hvis ejendommens primære funktion er som ejerbolig
 - Dvs. gammel praksis hvorefter en ejendom med areal på mere end 5,5 ha normalt blev kategoriseret som en landbrugsejendom gælder ikke længere
 - NB: overgangsregel i § 83, stk. 2 – mulighed for at vælge at ejendommen fortsat skal vurderes som landbrugsejendom eller skovejendom. HUSK frister og betingelser i § 83, stk. 4, **blandt andet skal valget træffes senest ved udløbet af tidspunktet for påklage af første vurdering efter den nye lov (god gennemsigthed)**
 - Ved ejerskifte vurderes efter anvendelsen dvs. at den højere skat for ny køber vil kapitaliseres i lavere værdi
 - Fordel: mulighed for skattefri fortjeneste efter parcelhusreglen
-

Ejendomsvurdering – nye regler

- I stedet for at fritage "befæstningsanlæg" for vurdering fritages nu blandt andet "ejendomme omfattet af reglerne om beskyttelse af informationer mod videregivelse til tredjepart, hvis sådanne ejendomme er ejet af offentlige myndigheder"
 - Forsvarets ejendomme
 - Justitsministeriets ejendomme
 - Kaserne, depoter, fængsler eller politistationer – hvad med domstole?
 - Kun vurderinger som har betydning for ejendomsskat foretages. Det betyder, at mange ejendomme ikke vil have en ejendomsværdi, hvilket er et problem ved generationsskifter
 - Efter § 11 kan der anmodes om at der foretages en ansættelse af ejendomsværdi (koster 3.000 kr.), som kan bruges. Der kommer ny praksis i værdiansættelsescirkulæret, således at der kan handles til +/- 20 %. **(NB: kun hvis der er nødvendigt for ansættelse af boafgift!!!)**
 - Efter § 26 tages der ved vurderingen ikke hensyn udlejningsforhold. Tidligere praksis hvorefter udlejede ejerlejligheder blev ansat til 50 % gælder ikke længere
-

Ejendomsvurdering – nye regler

- Administrativ regel i § 52:
- Er der meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig, anses ejendommen for færdigbygget og beboelig et år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres.

Ejendomsvurdering - Tilbagebetalingsordning

- Tilbagebetalingsordningen gælder ikke:
 - Landbrugsejendomme
 - Skovejendomme
 - Ejendomme ejet af staten, kommunerne eller regionerne
 - Ejerboliger som ved seneste vurdering var vurderet som landbrug eller skovejendomme
 - Tilbagebetalingen er et tilbud
 - Tilbagebetalingen udregnes på baggrund af vurderinger pr. 1. september 2018 eller 1. september 2019 sammenlignet med vurderingerne foretaget fra 1. oktober 2011 og frem. Vurderingerne tilbageregnes til de aktuelle år
 - Sammenligningen sker for ejerboligers vedkommende både af ejendomsværdi og grundværdi
 - For andre ejendomme er det alene grundværdier som sammenlignes (dvs. ikke tilbagebetaling af dækningsafgift!!)
 - Før tilbageregningen nedsættes ejendomsværdi og grundværdi med 20 %
-

Ejendomsvurdering - Tilbagebetalingsordning

- Der foretages ikke tilbagebetaling til afsluttede dødsboer eller konkursboer. Der foretages endvidere ikke tilbagebetaling i tilfælde, hvor en ejendom har været ejet af en juridisk person, som på tilbagebetalingstidspunktet ikke længere eksisterer (eks. fusion)
- Tilbagebetalingen sker med procenttillæg men uden forrentning
- Tilbagebetalingen sker til fuld og endelig afregning og der sker ikke tilbagebetaling, hvis vurderingerne i stedet påklages. **Hvad hvis alene ejendomsværdi påklages?**
 - **Gælder der forskellige regler til ansættelserne af ejendomsværdi og grundværdi afhængig af om man er i tilbagebetalingsordning eller påklagesituationen?**

Ejendomsvurdering – nye regler

- Forhold der skal indgå i vurderingen (sondringen mellem privatretlige og ikke-privatretlige forhold) er stort set uændret
 - Særregler om grundværdi (Ejendomsvurderingslovens §§ 19 og 20)
 - Ejendomsvurderingslovens § 19 (udviklingslokalplaner)
 - Gælder når den højst tilladte udnyttelse for den enkelte grund ikke entydigt er fastlagt. I de situationer foretages ansættelsen på baggrund af den udnyttelse, som et gennemsnit er mulig for den enkelte grund
 - DOG – hvis en eller flere grunde i området er udnyttet i større omfang end den gennemsnitlige udnyttelse – fastsætte grundværdien for disse ejendomme ud fra den faktiske udnyttelse af disse ejendomme. For de øvrige grunde i området foretages ansættelsen ud fra den udnyttelsesmulighed, der på vurderingstidspunktet gennemsnitlig vil være den højst mulige for disse, dog mindst den faktisk udnyttelse
 - Reglen medfører at overbebyggede områder (i forhold til lokalplan) vil blive overbeskattet (i forhold til lokalplanens udnyttelse)
 - Skal der partshøres, hvis en ejendom i et område får tilladelse til at opføre mere end hvad der gennemsnitlig kan opføres?
-

Ejendomsvurdering – nye regler

- Ejendomsvurderingslovens § 20
 - Gælder når en ejendom lovligt anvendes til andre formål end lokalplanen giver mulighed for, eller udnytter grunden lovlig i videre omfang end fastsat i sådanne forskrifter (typisk lokalplan)
 - I de situationer ansættes grundværdien ud fra en anvendelses- og udnyttelsesmulighed i overensstemmelse med grundens faktiske anvendelse og udnyttelse, hvis det giver en højere grundværdi
 - Hvad med ejendomme i København C?
 - Hvorfor gælder der ikke en tilsvarende regel, hvis ejendommen ikke kan udnyttes optimalt i forhold til lokalplan (typisk ved fredede eller bevaringsværdige bebyggelser)

Ejendomsvurdering – nye regler

- Andre ændringer
 - Vurderinger af erhvervsejendomme skal som hovedregel ske på baggrund af den afkastbaserede metode
 - Der skal kun ansættes værdier, hvis de skal anvendes i ejendomsbeskatningsmæssig henseende
 - Der lægges op til at borgerne kan blive bedt om at medvirke til oplysning af sagen
 - Vedrører ejendommen som sådan (dvs. ikke oplysninger om lejeniveauer, omkostningsniveauer og forretningskrav)
 - Undlader ejeren forsætligt eller groft uagtsomt at afgive oplysninger, eller afgiver ejeren urigtige eller vildledende oplysninger, **kan** der blive tale om straf, jf. ejendomsvurderingslovens § 79 (strafferamme op til 1 ½ års fængsel medmindre højere straf følger af straffelovens § 289)
 - **Manglende afgivelse af oplysninger vil mest sandsynligt blot blive tillagt processuel skadesvirkning**

Andre følgeændringer

- Klager over det beløbsmæssige værdiskøn behandles i vurderingsankenævnet (dvs. ikke omkostningsgodtgørelse). Der er heller ikke pligt til at udarbejde sagsfremstillinger
 - Klager over lovfortolkning behandles af landsskatteretten (dvs. omkostningsgodtgørelse)
 - Told- og Skatteforvaltningen kan foretage partshøring ved en særlig deklarationsprocedure, jf. skatteforvaltningslovens §§ 20 a – 20 c
 - Ejendomsejer underrettes ved deklarationen om de oplysninger af væsentlig betydning, der forventes lagt til grund ved vurdering + at afgørelse kan træffes på baggrund af de oplysninger, som foreligger, når afgørelsesperioden indtræder + oplysning om, hvornår afgørelsesperioden indtræder, jf. Skatteforvaltningslovens § 20 a, stk. 2
 - Deklarationen skal foretages senest 4 uger før afgørelsesperioden indtræder, jf. Skatteforvaltningslovens § 20 a, stk. 3
-

Andre følgeændringer

- Told- og Skatteforvaltningen kan foretage partshøring ved en særlig deklarationsprocedure, jf. skatteforvaltningslovens §§ 20 a – 20 c
 - Ved vurderinger foretages efter deklarationsprocessen kan afgørelsesperioden tidligst indtræde 6 uger før den 10. februar i kalenderåret efter vurderingsårets udløb, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 1
 - Der kan træffes afgørelse på baggrund af de oplysninger, som foreligger, når afgørelsesperioden indtræder. Told- og Skatteforvaltningen er dog ikke afskåret fra at træffe afgørelse på baggrund af oplysninger, der modtages i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 2
 - Oplysninger som modtages efter afgørelsesperiodens indtræden behandles og afgøres som anmodninger om genoptagelse, hvis der træffes afgørelse inden udløbet af fristen i § 20 b, stk. 1, og oplysningerne ikke er indgået i grundlaget for afgørelsen
 - Afgørelser som meddeles senere end den 10. februar i kalenderåret efter vurderingsårets udløb træffes på baggrund af de oplysninger, der foreligger på afgørelsestidspunktet, jf. skatteforvaltningslovens § 20 c, stk. 1
 - Skatteministeren kan forlænge fristen i både § 20 c, stk. 1 og i § 20 b, stk. 1
-

Andre følgeændringer

- Deklarationsproceduren betyder følgende:
 - Hvis ejeren reagerer inden for fristen på 4 uger – oplysningerne skal behandles i afgørelsen
 - Hvis ejeren reagerer efter udløbet af fristen – oplysningerne kan behandles i afgørelsen og hvis de ikke bliver behandlet i afgørelsen, skal det efterfølgende vurderes, om de nye oplysninger giver grundlag for at genoptage eller revidere vurderingen, hvis der træffes afgørelse inden udløbet af fristen

OVERSIGT

1. Ejendomsbeskatning
 1. Grundskyld
 2. Privat dækningsafgift
 3. Offentlig dækningsafgift
 4. Ejendomsværdiskat
2. Ejendomsvurdering (gamle regler og nye regler)
3. Afrunding

