



Vurderingsstyrelsen
Nykøbingvej 76
Bygning 45
4990 Saksøbing

Foreløbige ejendomsvurderinger – anmodning om en supplerende udtalelse

1. Indledning

I et brev af 22. september 2023 til Vurderingsstyrelsen skrev jeg, at der i forbindelse med styrelsens offentliggørelse af foreløbige ejendomsvurderinger for 2022 havde været stillet spørgsmål i medierne ved vurderingernes kvalitet og omtalt forskellige tilfælde, hvor der tilsyneladende kunne være behov for at ændre vurderingerne. Jeg skrev også, at jeg havde modtaget en række klager fra borgere over de foreløbige vurderinger.

Jeg bad Vurderingsstyrelsen om at redegøre for en række forhold vedrørende de foreløbige vurderinger.

Jeg har modtaget Vurderingsstyrelsens redegørelse af 13. oktober 2023.

På baggrund af Vurderingsstyrelsens redegørelse mv. beder jeg styrelsen om en udtalelse om nogle nærmere bestemte forhold, jf. pkt. 2-5 nedenfor.

2. Meget skæve foreløbige vurderinger mv.

2.1. Baggrund

Vurderingsstyrelsen har henvist til, at vurderingsmetoden for de foreløbige vurderinger som udgangspunkt er den samme som for almindelige vurderinger. Det betyder bl.a., at de foreløbige vurderinger er udarbejdet via de samme modeller til beregning af ejendomsværdi og grundværdi, som de almindelige ejendomsvurderinger. De foreløbige vurderinger adskiller sig dog fra de almindelige vurderinger ved, at de alene er foretaget på baggrund af den indledende modelberegning af ejendomsværdien og grundværdien, der af hensyn til at muliggøre automatisering alene baseres på registrerede oplysninger, mens der ikke er foretaget de efterfølgende manuelle kontroller eller andet manuelt arbejde, som gennemføres ved almindelige vurderinger.

21. november 2023

Dok.nr. 23/04884-
32/SH/LPU
Bedes oplyst ved
henvendelse

**Folketingets
Ombudsmand**
Gammeltorv 22
1457 København K
33 13 25 12
www.ombudsmanden.dk
post@ombudsmanden.dk

Oplysning om telefontid
og mulighed for personlig
henvendelse findes på
ombudsmanden.dk/kontakt

Vurderingsstyrelsen har omtalt de politiske aftaler mv., der gik forud for anvendelsen af modelberegninger som grundlag for de foreløbige 2022- ejendomsvurderinger, samt redegjort for kvaliteten af data og kvalitetssikring af modellen.

Heraf fremgår, at det er vurderet, at de relevante data (herunder BBR-data, salgsdata og plandata) har en tilstrækkelig kvalitet til, at der kan udarbejdes vurderinger på alle hovedsegmenter (bl.a. parcel-/rækkehuse og etageejerlejligheder). Analyser på baggrund af tilgængelige markedsdata har herudover vist, at de maskinelt udarbejdede vurderinger på aggregeret niveau udviste det forventede niveau. Det indikerer ifølge styrelsen, at der ikke er systematiske problemer med datakvaliteten, og at vurderingerne overordnet rammer vurderingsnormen.

Det fremgår også, at vurderingsmodellen i forbindelse med udarbejdelsen af de foreløbige vurderinger løbende er tilpasset udvalgte steder for at forbedre de foreløbige vurderingers træfsikkerhed og kompensere for den manglende manuelle sagsbehandling.

Efter offentliggørelsen af de foreløbige 2022-ejendomsvurderinger har medierne omtalt tilfælde af meget skæve foreløbige vurderinger. Det har drejet sig om bl.a. situationer, hvor grundværdien har været (markant) højere end ejendomsværdien.

Meget skæve foreløbige vurderinger er også omtalt af skatteministeren under et samråd den 13. september 2023, hvor ministeren udtalte, at nogle af de foreløbige vurderinger "virker helt på månen". Af Vurderingsstyrelsens nyhed samme dag med overskriften "Mulighed for at få ændret meget skæve foreløbige vurderinger" fremgik desuden, at styrelsen i helt særlige tilfælde har mulighed for at tage foreløbige vurderinger op til revision af egen drift, f.eks. "hvis der er markante fejl i beregningen".

Også materialet fra forligskredsmøde af 26. september 2023 (oversendt til Folketingets Skatteudvalg den 28. september 2023, SAU Alm.del – Bilag 254), omtaler meget skæve foreløbige vurderinger. Heri er anført bl.a. følgende:

"Der har været eksempler på foreløbige vurderinger, som har virket meget skæve eller på anden vis har været vanskelige at forstå.

De nævnte eksempler ville alle være flaget ud til vurderingsfaglig gennemgang og manuel sagsbehandling, inden den endelige vurdering bliver udarbejdet.

Det gælder fx alle situationer, hvor grundværdien overstiger ejendomsværdien, og alle situationer med udstykningsmuligheder.

Flere af de skæve vurderinger skyldes udfordringer ift. fortolkning af plangrundlaget, fx markant for mange udstykningsmuligheder, udnyttelsesprocent eller potentielle anvendelser på en grund.”

Vurderingsstyrelsen har i udtalelsen til mig redegjort nærmere for styrelsens mulighed for at ændre foreløbige vurderinger. I den forbindelse har styrelsen omtalt revision af egen drift (jeg forstår det sådan, at styrelsens omtale angår ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, nr. 1, der henviser til skatteforvaltningslovens § 33 a). Styrelsen har anført bl.a. følgende:

”Vurderingsstyrelsen er ved at fastlægge kriterierne for, hvornår Vurderingsstyrelsen af egen drift retter meget skæve foreløbige vurderinger. Når kriterierne er endeligt fastlagt, vil Vurderingsstyrelsen anvende disse kriterier på alle foreløbige 2022-vurderinger.

Som led i fastlæggelsen af kriterierne er Vurderingsstyrelsen i gang med at analysere de ca. 87.000 offentliggjorte foreløbige vurderinger (både egentlige ejerboliger samt blandede ejendomme med ejerbolig og erhvervsformål), hvor grundværdien er højere end ejendomsværdien. Det er Vurderingsstyrelsens umiddelbare vurdering, at størstedelen af de meget skæve vurderinger vil tilhøre denne gruppe af ejendomme. Det skal dog bemærkes, at det ikke nødvendigvis er en fejl, at grundværdien overstiger ejendomsværdien, men for egentlige ejerboliger vil det dog være det klare udgangspunkt.

Den analyse, som Vurderingsstyrelsen har igangsat, skal dog også afdække, om der er andre typer af meget skæve vurderinger end dem, hvor grundværdien er markant højere end ejendomsværdien.

I og med at analysearbejdet stadig er i en indledende fase, er det ikke muligt at give et nærmere svar på, hvornår der vil være tale om en meget skæv vurdering, men der vil hovedsageligt blive skelet til værdien i kroner og øre.

Det kan dog bemærkes, at analysen blev påbegyndt for 100 af de ejerboliger, hvor grundværdien markant overstiger ejendomsværdien, og hvor forskellen er i den højeste ende. I de fleste sager er der tale om, at datagrundlaget for modelberegningerne ikke korrekt afspejler det underliggende plangrundlag, eller at der foreligger datafejl. Det må dog formodes, at færre vil blive ændret af egen drift, efterhånden som værdierne bliver lavere.

Det skal understreges, at selv hvis boligejeren ikke får ændret foreløbige vurderinger, og den efterfølgende måtte vise sig at være for høj, vil boligejeren være beskyttet af skatterabatten.”

Af det ovenfor omtalte materiale fra forligskredsmødet den 26. september 2023 fremgår også, at Vurderingsstyrelsen er opmærksom på en problematik om, at nye huse i dyre boligområder kan få relativt høje modelberegnedede ejendomsværdier. Det undersøges videre, hvilke muligheder der er for at udsøge og eventuelt ændre foreløbige 2022-vurderinger af nye huse i dyre områder, der er vurderet for højt, samt de afledte administrative konsekvenser.

Medierne har i øvrigt omtalt tilfælde, hvor ejere har opnået nedslag i den almindelige 2020-vurdering, men ikke har fået det overført til den foreløbige 2022-vurdering. Dette er også sket i tilfælde, hvor 2020-vurderingen forelå før den 1. maj 2023, og dermed inden den frist, som Vurderingsstyrelsen selv har oplyst for, hvornår ejere kan få nedslaget med i den foreløbige vurdering. Skatteministeren har ifølge medieomtalen udtalt, at det ”ikke [er] godt nok”, og bedt styrelsen om at rette det. Jeg henviser til artikler på DR den 12. oktober 2023. Jeg henviser også til Vurderingsstyrelsens nyhed af 14. november 2023, hvor det fremgår, at styrelsen har haft fokus på at indarbejde de ændringer, som en række boligejere har fået på den endelige 2020-vurdering.

Meget skæve vurderinger er endvidere omtalt i Vurderingsstyrelsens nyhed af 13. november 2023 ”Grundskylden flytter ind på forskudsopgørelsen”. Heraf fremgår det bl.a., at der har været kritik af de foreløbige vurderinger, der i nogle tilfælde har vist sig meget skæve, og at Vurderingsstyrelsen derfor forud for forskudsopgørelsen for 2024 har ”gennemført omfattende kvalitetssikring af et betydeligt antal foreløbige vurderinger”. Kvalitetssikringen har ifølge det oplyste omfattet både manuel gennemgang og justeringer af vurderingsmodellen og medført, at Vurderingsstyrelsen har ændret ca. 100.000 foreløbige vurderinger.

2.2. Anmodning om en supplerende udtalelse og materiale

2.2.1. De anvendte modelberegninger mv.

Som anført ovenfor, har Vurderingsstyrelsen oplyst, at vurderingsmodellen i forbindelse med udarbejdelsen af de foreløbige vurderinger løbende er tilpasset udvalgte steder for at forbedre de foreløbige vurderingers træfsikkerhed og kompensere for den manglende manuelle sagsbehandling.

Jeg beder Vurderingsstyrelsen om at oplyse, om det ved offentliggørelsen af de foreløbige 2022-vurderinger var Vurderingsstyrelsens opfattelse, at de anvendte modelberegninger på alle relevante punkter var tilstrækkeligt

udviklede til at kunne danne grundlag for de foreløbige vurderinger ud fra de forudsætninger herom, som følger af ejendomsvurderingsloven. Endvidere beder jeg Vurderingsstyrelsen om at redegøre nærmere for forberedelserne vedrørende udvikling og test af it-løsningen med henblik på at undgå eller minimere tilfælde af meget skæve foreløbige vurderinger. Jeg henviser herved til, at Vurderingsstyrelsen, jf. ovenfor under pkt. 2.1, i relation til en analyse af 100 ejerboliger, hvor grundværdien markant oversteg ejendomsværdien, har oplyst, at der i "de fleste sager er tale om, at datagrundlaget for modelberegningerne ikke korrekt afspejler det underliggende plangrundlag, eller at der foreligger datafejl".

Jeg beder således Vurderingsstyrelsen om at forklare baggrunden for, at sådanne forhold ikke blev afdækket i forbindelse med udviklingen og tests af it-løsningen, men først på baggrund af de mange klager og medieomtaler efter offentliggørelsen af de foreløbige udmeldinger. Jeg beder i forlængelse heraf styrelsen om at oplyse, hvilke overvejelser styrelsen har haft i relation til at designe it-løsningen, således at den "flager" særlige tilfældegrupper ud – eksempelvis tilfælde hvor grundværdien var højere end ejendomsværdien – så der allerede inden offentliggørelsen var taget hånd om disse tilfælde.

Jeg forstår ud fra omtale i medierne endvidere, at Tilsynet med told- og skatteforvaltningens it-område (it-tilsynet) i forbindelse med deres tilsyn med området har afgivet en række anbefalinger vedrørende it-systemet for ejendomsvurderinger. Jeg beder Vurderingsstyrelsen om at redegøre for karakteren af disse anbefalinger, og hvordan styrelsen har fulgt op på anbefalingerne.

Jeg henviser i tilknytning til de anvendte modelberegninger derudover til, at Vurderingsstyrelsen under omtalen af kvaliteten af data om ejerboliger (redegørelsen pkt. 2.1) har anført, at man for de ejendomssegmenter, hvor vurderingsmodellen er færdigudviklet og taget i brug, anvender den samme model som til de almindelige vurderinger. Jeg beder i den forbindelse Vurderingsstyrelsen om at oplyse, om der er ejendomssegmenter, for hvilke vurderingsmodellen ikke blev anset for tilstrækkeligt færdigudviklet, og hvilken metode der i givet fald blev anvendt for disse segmenter.

Endelig beder jeg Vurderingsstyrelsen om at oplyse, hvilke eventuelle korrektioner der er foretaget i den bagvedliggende it-løsning (herunder modelberegninger mv.) siden offentliggørelsen den 12. september 2023 af de foreløbige 2022-vurderinger, samt i givet fald baggrunden for, at dette først er sket efter udsendelsen af de foreløbige vurderinger.

2.2.2. Ændring af foreløbige 2022-vurderinger, revision mv.

Som det fremgår af pkt. 2.1 ovenfor, har Vurderingsstyrelsen og skatteministeren efterfølgende betegnet nogle af de foreløbige 2022-

vurderinger som "meget skæve" eller "helt på månen". Der er igangsat initiativer i form af bl.a. analysearbejde til fastlæggelse af kriterier for revision af de meget skæve vurderinger. Det fremgår endvidere af Vurderingsstyrelsens nyhed af 13. november 2023, at der er gennemført en kvalitetssikring, som har medført, at styrelsen har ændret ca. 100.000 af de foreløbige vurderinger.

Jeg forstår umiddelbart forholdet sådan, at der herved er tale om ændringer efter bestemmelsen i ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, herunder særligt efter bestemmelsen i nr. 1 om revision og efter bestemmelsen i nr. 2 om køb og salg. Jeg beder Vurderingsstyrelsen om at oplyse, om dette er korrekt forstået.

Jeg beder endvidere Vurderingsstyrelsen om at oplyse det samlede antal foreløbige 2022-vurderinger af henholdsvis ejendomsværdi og grundværdi, der blev offentliggjort den 12. september 2023.

I tilknytning hertil beder jeg Vurderingsstyrelsen om at oplyse, hvor mange af disse vurderinger styrelsen efterfølgende har gennemgået med henblik på at vurdere, om der skulle foretages ændringer, samt hvordan styrelsen har fundet frem til de vurderinger, som styrelsen ville gennemgå.

Jeg beder i den forbindelse Vurderingsstyrelsen om at redegøre nærmere for sine overvejelser om revision af meget skæve foreløbige vurderinger, jf. ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, nr. 1, herunder redegøre for sine overvejelser om fastlæggelsen af kriterier for revision af meget skæve foreløbige vurderinger og de hensyn, der ligger bag.

Dernæst beder jeg styrelsen om at oplyse antallet af vurderinger af henholdsvis ejendomsværdi og grundværdi, der er blevet ændret ved denne gennemgang.

For så vidt angår de foretagne ændringer beder jeg Vurderingsstyrelsen om at oplyse, hvor store korrektioner der er tale om i procent set i forhold til den oprindelige foreløbige 2022-vurdering (det kan f.eks. være, hvor mange ændringer på a) mellem 20-50 pct., b) mellem 50-75 pct., c) mellem 75-100 pct. og d) over 100 pct., der er foretaget).

Jeg beder også Vurderingsstyrelsen om overordnet at redegøre for, hvilke typer af sager der er tale om, herunder hvor mange sager, der har drejet sig om tilfælde, hvor grundværdien var højere end ejendomsværdien, eller sager om nye huse i dyre boligområder.

I lyset af svarene beder jeg Vurderingsstyrelsen om at oplyse mere generelt, om de foreløbige 2022-vurderinger – herunder særligt karakteren eller

omfanget af meget skæve vurderinger – afviger fra det, som styrelsen forudsatte inden offentliggørelsen af de foreløbige vurderinger og i givet fald på hvilken måde.

Endelig beder jeg Vurderingsstyrelsen om at sende mig eventuelle dokumenter (interne notater mv.), der afspejler styrelsens overvejelser om ændring af meget skæve vurderinger, samt at sende mig en kopi af de endeligt vedtagne kriterier for revision.

3. Sagsbehandlingstid

Det fremgår af Vurderingsstyrelsens redegørelse og pkt. 2.1 i det omtalte materiale fra forligskredsmødet den 26. september 2023, at det i forhold til henvendelser i sager om køb og salg, jf. ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, nr. 2, var Vurderingsstyrelsens mål at kunne holde en sagsbehandlingstid på 14 dage.

Jeg beder Vurderingsstyrelsen om at oplyse, om Vurderingsstyrelsen har kunnet og fortsat kan holde denne målsætning.

Jeg beder endvidere Vurderingsstyrelsen om at oplyse eventuelle mål for sagsbehandlingstiden i andre typer sager, hvor en ejendomsejer har henvendt sig til styrelsen vedrørende ændring af en foreløbig 2022-vurdering, herunder med henblik på revision efter ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, nr. 1, og om overholdelse af sådanne målsætninger.

4. Eventuelle interne evalueringer

Udover det materiale mv., jeg ovenfor har bedt om at modtage, beder jeg også om at modtage eventuelle interne evalueringer af offentliggørelsen af de foreløbige vurderinger.

Jeg beder om, at Vurderingsstyrelsen sender udtalelsen og materialet til mig via Skatteministeriet, så ministeriet kan få lejlighed til at fremkomme med eventuelle bemærkninger til det, som Vurderingsstyrelsen anfører.

Jeg beder om at modtage Vurderingsstyrelsens udtalelse og materiale og Skatteministeriets bemærkninger **senest den 19. januar 2024**.

Med venlig hilsen



Niels Fenger

Kopi til:

Skatteministeriet

Borger- og retssikkerhedschefen

Rigsrevisionen

It-tilsynet