

Udskriftsdato: 20. december 2025

FOU nr 2024.10 (Gældende)

2024-10. Foreløbige ejendomsvurderinger af ejerboliger

Ministerium: Folketinget

Opfølgning / Opfølgning til

LBK nr 1510 af 08/12/2023 § 5, § 15, § 17, § 55, § 89 b og § 89 d

2024-10. Foreløbige ejendomsvurderinger af ejerboliger

Ombudsmanden iværksatte en egen drift-undersøgelse af foreløbige ejendomsvurderinger for 2022 af ejerboliger, som Vurderingsstyrelsen havde offentliggjort den 12. september 2023. Undersøgelsen blev foretaget i medfør af ombudsmandslovens § 17, stk. 2, hvorefter ombudsmanden kan gennemføre generelle undersøgelser af en myndigheds behandling af sager.

De foreløbige vurderinger var foretaget alene ved hjælp af maskinelle modelberegninger. Der var således ikke – som det er tilfældet, når der foretages almindelige, dvs. endelige vurderinger – sket manuel sagsbehandling ved dannelsen af de foreløbige vurderinger. Efter offentliggørelsen blev der afdækket meget skæve vurderinger, hvor grundværdien markant oversteg ejendomsværdien.

Ombudsmandens undersøgelse var koncentreret om de processer og den kvalitetssikring, der lå til grund for anvendelsen af modelberegningerne mv. til brug for de offentliggjorte foreløbige 2022-vurderinger.

Lovgivningen forudsatte, at de foreløbige vurderinger i et vist omfang kunne være ufuldstændige og ”ramme forkert”. Dette kunne dog efter ombudsmandens opfattelse ikke ændre på, at Vurderingsstyrelsen – inden for denne særlige lovgivningsmæssige ramme – måtte forberede og tilrettelægge processen om dannelsen af foreløbige ejendomsvurderinger med henblik på at kunne afgive så retvisende foreløbige vurderinger som muligt.

I lyset af de afdækkede meget skæve vurderinger var det ombudsmandens opfattelse, at det havde været bedre stemmende med en forsvarlig tilrettelæggelse af it-udviklingsforløbet, at Vurderingsstyrelsen inden offentliggørelsen havde gjort mere for at afdække og forebygge problemer med meget skæve vurderinger.

Efter ombudsmandens opfattelse var offentliggørelsen af de meget skæve foreløbige vurderinger endvidere ikke egnet til at understøtte tilliden til skattemyndighederne.

(Sag nr. 23/04884)

I det følgende gengives ombudsmandens udtalelse om sagen, efterfulgt af bilag:

Ombudsmandens udtalelse

1. Indledning og konklusion

Jeg har nu afsluttet min undersøgelse af de foreløbige ejendomsvurderinger for 2022 af ejerboliger.

De foreløbige 2022-vurderinger blev offentliggjort af Vurderingsstyrelsen den 12. september 2023. Offentliggørelsen førte til en omfattende mediedækning, hvor bl.a. foreløbige vurderinger, hvor grundværdien markant oversteg ejendomsværdien, blev omtalt. Der blev i medierne stillet spørgsmål ved vurderingernes kvalitet, ligesom jeg modtog en række klager fra borgere vedrørende de foreløbige vurderinger.

De foreløbige vurderinger var foretaget alene ved hjælp af maskinelle modelberegninger. Der var således ikke – som det er tilfældet ved foretagelsen af almindelige, dvs. endelige vurderinger – sket manuel behandling ved dannelsen af de offentliggjorte foreløbige 2022-vurderinger.

Vurderingsstyrelsens administration med hensyn til de foreløbige ejendomsvurderinger er i vidt omfang reguleret i lovgivningen. Ejendomsvurderingsloven bestemmer således, at de foreløbige ejendomsvurderinger skal foretages uden høring af ejendomsejeren, og at de ikke kan påklages. De foreløbige vurderinger skal heller ikke meddeles ejerne individuelt og direkte, men skal i stedet offentliggøres af Skatteforvaltningen uden at være ledsaget af en begrundelse. Også disse forhold har været kritiseret i medierne og i klager til mig, men da forholdene følger af lovgivningen, har jeg ikke taget dem op til undersøgelse.

Min undersøgelse er herefter koncentreret om de processer og den kvalitetssikring, der lå til grund for anvendelsen af modelberegningerne mv. til brug for de offentliggjorte foreløbige 2022-vurderinger. Undersøgelsen er foretaget i medfør af ombudsmandslovens § 17, stk. 2, hvorefter ombudsmanden kan gennemføre generelle undersøgelser af en myndigheds behandling af sager.

Konklusionen på min undersøgelse er følgende:

I lyset af de afdækkede meget skæve vurderinger ville det efter min opfattelse have været bedre stemmende med en forsvarlig tilrettelæggelse af it-udviklingsforløbet, at Vurderingsstyrelsen inden offentliggørelsen havde gjort mere for at afdække og forebygge problemer med meget skæve vurderinger. Hverken den særlige lovgivningsmæssige ramme for de foreløbige 2022-vurderinger eller det forhold, at det kan være en særdeles kompliceret opgave at udvikle og gennemføre et større offentligt it-system, kan føre til en anden vurdering.

Det er et fundamentalt led i offentlige forvaltningsmyndigheders virksomhed, at den bør tilrettelægges og udøves på en måde, der i videst muligt omfang understøtter offentlig tillid. Efter min opfattelse var offentliggørelsen af de meget skæve foreløbige vurderinger ikke egnet til at understøtte tilliden til skattemyndighederne. En yderligere forudgående kvalitetssikring ville også have medvirket til, at man bedre kunne have realiseret de målsætninger om tillid, som angives i de indledende bemærkninger til lovforslaget bag den oprindelige ejendomsvurderingslov (lovforslag nr. L 211 af 3. maj 2017): ”Tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger skal genoprettes. Vurderingerne har været for upræcise, uensartede og uigennemskuelige. Ejendomsejere og boligejere skal have bedre og mere retvisende vurderinger.”

I det følgende har jeg redegjort nærmere for baggrunden for resultatet af min undersøgelse.

2. Undersøgelsens baggrund og afgrænsning

Min undersøgelse omhandler som nævnt de foreløbige ejendomsvurderinger for 2022 for ejerboliger, som Vurderingsstyrelsen offentliggjorde på Vurderingsportalen den 12. september 2023. Der blev ifølge Vurderingsstyrelsen samlet offentliggjort 1.801.000 foreløbige 2022-vurderinger.

Desuden blev foreløbige vurderinger for 78.000 blandede ejendomme (ejerbolig og erhverv) – der først har vurderingstermin den 1. januar 2023 – udstillet på samme tidspunkt. De foreløbige 2023-vurderinger for blandede ejendomme er derfor i et vist omfang også omtalt i Vurderingsstyrelsens udtalelser til mig.

Min undersøgelse omhandler ikke foreløbige 2023-vurderinger for erhvervsejendomme, der blev påbegyndt offentliggjort på Vurderingsportalen den 11. december 2023. Foreløbige vurderinger af bl.a. udlejningsejendomme og ejendomme med andelsboliger er således ikke omfattet af min undersøgelse.

Min undersøgelse er koncentreret om den gruppe af foreløbige 2022-vurderinger, som Vurderingsstyrelsen har identificeret som ”meget skæve”, og som vedrører de situationer, hvor grundværdien markant oversteg ejendomsværdien.

Meget skæve vurderinger blev omtalt under et samråd den 13. september 2023 om ejendomsvurderinger, hvor skatteministeren udtalte, at nogle af de foreløbige vurderinger ”virker helt på månen” (SAU Alm. del – samrådsspørgsmål L, M og N af 30. august 2023).

Af en nyhed fra Vurderingsstyrelsen samme dag fremgik det desuden, at styrelsen i helt særlige tilfælde havde mulighed for at tage foreløbige vurderinger op til revision af egen drift, f.eks. ”hvis der er markante fejl i beregningen”. Det fremgik endvidere af en nyhed af 14. september 2023, at Vurderingsstyrelsen ville kigge på ”skæve vurderinger”, og styrelsen omtalte i den forbindelse eksempler på foreløbige vurderinger, hvor grundværdien oversteg ejendomsværdien.

Også materiale fra Skatteministeriet udarbejdet til et forligskredsmøde den 26. september 2023 (oversendt til Folketingets Skatteudvalg den 28. september 2023, SAU Alm.del – Bilag 254) omtalte ”meget skæve” foreløbige vurderinger. Heraf fremgik 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.”

Kvaliteten af vurderingerne blev også omtalt i en nyhed fra Vurderingsstyrelsen den 13. november 2023. Det fremgik heraf, at vurderingerne ”i nogle tilfælde har vist sig meget skæve”, og at styrelsen derfor forud for forskudsopgørelsen for 2024 havde gennemført en omfattende kvalitetssikring af et betydeligt antal foreløbige vurderinger, der havde resulteret i ca. 100.000 ændringer.

Jeg har i forbindelse med min undersøgelse modtaget Vurderingsstyrelsens udtalelser af 13. oktober 2023 og 17. januar 2024 samt Skatteministeriets følgebrev af 19. januar 2024. Vurderingsstyrelsens udtalelser er offentliggjort på Folketingets Skatteudvalgs hjemmeside, jf. skatteministerens besvarelse af 7. februar 2024 af spørgsmål nr. 296 (SAU Alm.del) fra Folketingets Skatteudvalg.

3. Retsgrundlag

3.1. Kort om den generelle vurderingsnorm mv.

Vurderinger af ejendomme skal foretages hvert andet år. Ejerboliger vurderes som udgangspunkt i lige år, mens visse ejerboliger og andre ejendomme vurderes i ulige år, jf. § 5 i ejendomsvurderingsloven (lovbekendtgørelse nr. 1510 af 8. december 2023). Vurderingerne indgår herefter i beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskat og grundskyld i de to efterfølgende skatte- og indkomstår.

Ejendomsvurderingslovens § 15 fastsætter den generelle vurderingsnorm, der skal anvendes ved vurdering af fast ejendom.

Efter bestemmelsen skal Vurderingsstyrelsen ansætte den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Det fremgår af bestemmelsens stk. 1, 2. pkt., at en vurdering vil kunne afvige fra en faktisk konstateret handelspris for den pågældende ejendom. I forarbejderne anføres herom bl.a. følgende:

”Det er med andre ord ikke praktisk muligt at konstatere, hvad landets ejendomme på et givet tidspunkt ville være værd i ’handel og vandel’, hvis der i dette begreb skal lægges, at vurderingsmyndigheden skal kunne værdiansætte samtlige ejendomme i princippet ned til sidste krone. Det er heller ikke muligt at praktisere en vurderingsnorm baseret på en værdi i ’handel og vandel’, hvis der heri skal lægges, at en vurdering pr. definition er ’forkert’, hvis ejendommen viser sig at blive solgt til et beløb, der inden for en acceptabel usikkerhedsmargin ligger over eller under vurderingen.

Det er kort sagt ikke muligt at foretage en eksakt vurdering, hvis der herved skal forstås, at vurderingsmyndigheden skal ramme den pris, en given ejendom viser sig at blive handlet til. Med de usikkerhedsfaktorer, som Engbergudvalget har påpeget, og som er alment anerkendt blandt aktører på ejendomsmarkedet, er en vurdering ikke nødvendigvis ’forkert’, blot fordi den ligger over eller under en faktisk konstateret salgspris.

Det må således konstateres, at der med de påpegede usikkerhedsfaktorer altid må være et spænd, inden for hvilket en værdiansættelse kan bevæge sig uden at være ’forkert’. Derfor bør den fremtidige vurderingsnorm ikke baseres på en forudsætning om, at vurderingsmyndigheden skal kunne ramme en værdi i ’handel og vandel’ med de sproglige associationer om præcision, som dette udtryk kan bibringe.

I stedet for den gældende udformning foreslås vurderingsnormen udformet sådan, at vurderingerne skal være udtryk for den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyntagen til alder, størrelse, beliggenhed og øvrigt karakteristika. Denne norm ligger tæt op ad den gældende, men den bibringer ikke samme sproglige associationer om præcision.

I udgangspunktet om en ’forventelig kontantværdi i fri handel’ ligger, at der altid vil være et spænd, inden for hvilket en i øvrigt fornuftig køber og en fornuftig sælger vil kunne mødes, når der er taget højde for individuelle præferencer og behov m.v. Endvidere ligger der en antagelse om, at der foretages et salg på armslængdevilkår mellem en villig køber og en villig sælger efter passende markedsføring, hvor begge parter har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

En sådan vurderingsnorm indebærer, at en vurdering inden for en given usikkerhedsmargin vil kunne afvige fra en faktisk konstateret handelspris for den pågældende ejendom, hvilket foreslås præciseret i loven. Afvigelsen vil kunne være i såvel opadgående som nedadgående retning.

Denne vurderingsnorm vil – på samme måde som den gældende – være en skønsmæssig norm, som er relateret til den konkrete ejendom. Der vil ikke være tale om en objektiv gennemsnitsnorm. En vurderingsnorm, der kommer så tæt på en forventelig handelspris som muligt, anses for at være en forudsætning for, at borgerne vil have tillid til et nyt ejendomsvurderingssystem.

Den nye vurderingsnorm er udformet på en sådan måde, at en afvigelse inden for et givet spænd mellem en konstateret handelspris og den vurderede forventelige handelsværdi ikke i sig selv indebærer, at vurderingen er 'forkert'.

...

Det er hensigten at administrere den foreslåede vurderingsnorm sådan, at et spænd på plus/minus 20 pct. kan anvendes i det nye ejendomsvurderingssystem. ”

Jeg henviser herved til lovforslag nr. L 211 af 3. maj 2017 om ejendomsvurderingsloven, lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 2.2.2. Lovforslaget kan læses på Folketingstidende.dk, samling 2016-17, tillæg A. Se endvidere Skatteforvaltningens juridiske vejledning, afsnit H. A. 3.2.1 om vurderingsnormen.

Der skal ansættes en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi, jf. lovens § 15, stk. 2.

Ved grundværdien forstås værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. lovens § 17, stk. 1.

Bestemmelsen fik sin nuværende ordlyd ved lov nr. 654 af 8. juni 2017 (ejendomsvurderingsloven). Af forarbejderne til bestemmelsen, jf. lovforslag nr. L 211 af 3. maj 2017, fremgår det, at § 17, stk. 1, fastsætter det overordnede princip om grundlaget for ansættelsen af grundværdier, men at princippet skal anvendes inden for de rammer og med de begrænsninger, som lokalplaner og andre forskrifter udstikker.

Bestemmelsen er en videreførelse af forståelsen af § 13 i den tidligere vurderingslov (lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 om vurdering af landets faste ejendomme), hvorefter grunde blev vurderet ”i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse”. Af forarbejderne til ejendomsvurderingsloven fremgår det således, at der ud over en sproglig modernisering ikke ændres på forståelsen af grundværdien, jf. lovforslag nr. L 211 af 3. maj 2017, lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 2.4.3.

3.2. Anvendelse af foreløbige ejendomsvurderinger som foreløbigt beskatningsgrundlag

Med vedtagelsen af en ny ejendomsskattelov (lov nr. 678 af 3. juni 2023) blev det bestemt, at en omlægning af beregningen af ejendomsskatter og forskellige skatteordninger relateret hertil – herunder en rabatordning for ejendomsværdiskat og grundskyld – skal tage udgangspunkt i den gældende ejendomsvurdering for indkomståret 2024.

De almindelige (dvs. endelige) vurderinger af ejerboliger for 2022, der ville skulle udgøre beregningsgrundlaget for ejendomsskatterne for indkomståret 2024, kunne imidlertid ikke blive udsendt tids nok til, at de kunne nå at blive indarbejdet på forskudsopgørelserne for 2024.

På den baggrund blev det besluttet at indføre en ordning med anvendelse af foreløbige ejendomsvurderinger, der for ejerboliger skal benyttes som foreløbigt beregningsgrundlag for ejendomsskatter, indtil de endelige ejendomsvurderinger for 2022 foreligger.

Reglerne om anvendelse af foreløbige ejendomsvurderinger fremgår af ejendomsvurderingslovens §§ 89 b-d. Reglerne blev indført ved lov nr. 679 af 3. juni 2023 om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, jf. lovforslag nr. L 114 af 26. april 2023. Lovforslaget kan læses på Folketingstidende.dk, samling 2022-23 (2. samling), tillæg A.

Formålet med at anvende foreløbige vurderinger – frem for de historiske vurderinger – var at sikre et foreløbigt beregningsgrundlag, der lå så tæt på det endelige grundlag som muligt, og dermed at imødegå, at bl.a. boligejerne som følge af omlægningen af boligskattesystemet ville kunne få store restskatter, når de almindelige 2022-vurderinger bliver udsendt. Se lovforslag nr. L 114 af 26. april 2023, de almindelige bemærkninger, pkt. 3.4.1.1 og 3.4.2.

Ejendomsvurderingslovens § 89 b omhandler foreløbige 2022-vurderinger – dvs. de vurderinger, der er omfattet af min undersøgelse. Bestemmelsens stk. 1, 1. pkt., fastsætter, at for ejendomme, der skal vurderes i lige år, jf. samme lovs § 5 – dvs. ejerboliger – foretager Vurderingsstyrelsen på baggrund af modelberegninger en foreløbig vurdering pr. 1. januar 2022 til brug for en foreløbig beregning af ejendomsværdiskat og grundskyld.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 89 b, stk. 2, at lovens regler som udgangspunkt finder anvendelse også på foreløbige ejendomsvurderinger.

3.3. Anvendelse af modelberegninger

Udgangspunktet for vurderingen af ejerboliger er modelberegninger. Vurderingsmetoden i form af modelberegninger er statistisk og teoretisk forankret og bygger på faktiske historiske handelsværdier (frie salg) for sammenlignelige ejendomme med en korrektion for den vurderede ejendoms karakteristika. Modelberegningerne vil i en række tilfælde skulle efterprøves manuelt, f.eks. hvis der mangler data, eller hvis data er utilstrækkelige. Jeg henviser til lovforslag nr. L 211 af 3. maj 2017 om ejendomsvurderingsloven, lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 2.5.2.1. Som det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 55 og Skatteforvaltningens juridiske vejledning, afsnit H. A. 10.1, baserer vurderingsarbejdet sig i øvrigt i vid udstrækning på oplysninger indhentet fra offentlige registre mv.

De foreløbige ejendomsvurderinger for ejerboliger, jf. ejendomsvurderingslovens § 89 b, er udarbejdet via de samme modeller til beregning af ejendomsværdi og grundværdi som de almindelige (dvs. endelige) vurderinger, men adskiller sig ved, at de ikke er undergivet manuel behandling. Af lovforarbejderne fremgår bl.a. følgende:

”De foreløbige vurderinger foreslås dog at skulle adskille sig fra de almindelige vurderinger, ved at de alene vil blive foretaget på baggrund af den indledende modelberegning af ejendomsværdien og grundværdien, der af hensyn til automatiseringen alene vil blive baseret på registrerede oplysninger, mens der ikke vil blive foretaget de efterfølgende manuelle kontroller eller andet manuelt arbejde, der som nævnt ovenfor gennemføres ved almindelige vurderinger i en række tilfælde (f.eks. hvis der mangler data for en ejendom, eller hvis systematisk tilgængelige data er utilstrækkelige). Hermed stoppes vurderingsprocessen på et tidligere tidspunkt. Det betyder, at nogle ejere vil opleve, at den foreløbige vurdering

ikke vil svare til den almindelige vurdering, når den foreligger. For hovedparten af ejendommene vil den foreløbige vurdering omtrent svare til den almindelige vurdering, og eventuelle afvigelser vil for hovedparten ligge inden for den almindelige skønsusikkerhed. De foreløbige erfaringer ud fra et mindre antal ejendomme viser således, at der for ca. 25-30 procent af de almindelige 2020-vurderinger sker ændringer i forhold til modelberegningen som følge af manuel sagsbehandling, hvoraf ca. 3-5 procent ændres i opadgående retning på enten ejendomsværdi eller grundværdi eller begge dele. En stor del af ændringerne er begrænsede, men der vil være ejendomssejere, der vil opleve større ændringer fra deres foreløbige vurdering til deres almindelige vurdering, når den manuelle sagsbehandling er gennemført. Antallet af manuelle opgaver til 2022-vurderingerne forventes at være lavere, da mange opgaver kun skal laves en gang og således allerede er foretaget i forbindelse med 2020-vurderingerne.”

Jeg henviser til lovforslag nr. L 114 af 26. april 2023 om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 3.4.2. Lovforslaget kan læses på Folketingstidende.dk, samling 2022-23 (2. samling), tillæg A.

I forarbejderne anføres samme sted, at fravigelserne af de almindelige vurderingsregler er nødvendige for at undgå en uforholdsmæssig stor sagsbehandlingsopgave for Skatteforvaltningen og skatteankeforvaltningen i forbindelse med de foreløbige 2022-/2023-vurderinger. Med fravigelserne vil de foreløbige vurderinger således kunne laves med begrænsede administrative omkostninger og et begrænset ressource-træk, således at ressourcerne i stedet vil kunne bruges på at nå tidsplanen for udsendelse af endelige ejendomsvurderinger.

Det fremgår ligeledes af forarbejderne til ejendomsvurderingslovens § 89 b, at der vil kunne indgå urigtige data i de foreløbige vurderinger. Af forarbejderne fremgår således bl.a. følgende (lovforslag nr. L 114 af 26. april 2023, bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 25):

”Forslaget om, at de foreløbige vurderinger efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 89 b, stk. 1, vil skulle foretages på baggrund af modelberegninger, skal ses i sammenhæng med, at de foreløbige vurderinger udelukkende vil skulle foretages via automatiske processer. Det er derfor nødvendigt, at Skatteforvaltningen vil kunne lægge data og registre efter ejendomsvurderingslovens kapitel 11 til grund, uanset om disse oplysninger måtte vise sig at være åbenbart urigtige.”

3.4. Ændring af offentliggjorte foreløbige vurderinger

Foreløbige vurderinger efter ejendomsvurderingslovens § 89 b kan som udgangspunkt ikke ændres. Det betyder bl.a., at der ikke kan ske genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1-4, af foreløbige vurderinger.

Dette udgangspunkt er dog i et vist omfang fraveget i ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4. Bestemmelsen indeholder hjemmel til i nogle nærmere opregnede tilfælde at ændre den foreløbige vurdering. Om baggrunden for disse særlige regler anføres i forarbejderne bl.a., at der vil ”kunne være tilfælde, hvor en foreløbig vurdering, der afviger væsentligt fra den (endnu ikke foreliggende) almindelige vurdering, vil kunne have økonomisk betydning for ejendomssejeren”, jf. lovforslag nr. L 114 af 26. april 2023, lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 3.4.2.

Efter bestemmelsens nr. 1 vil Vurderingsstyrelsen i medfør af skatteforvaltningslovens § 33 a have mulighed for af egen drift at tage foreløbige vurderinger op til revision.

Adgangen til revision gælder ifølge forarbejderne til bestemmelsen (lovforslagets § 3, nr. 25) både i tilfælde, hvor en større mængde vurderinger viser sig at være fejlbehæftede (f.eks. på grund af datafejl eller fejl i særlige grupper af ejendomme), og hvor enkelte ejendomme har fejl i beregningen (f.eks. ved fejl eller problemer med data i forhold til den enkelte ejendom). I det første tilfælde vil Skatteforvaltningen skulle foretage en ny modelberegning for de berørte ejendomme, og i sidstnævnte tilfælde vil Skatteforvaltningen have mulighed for at fastsætte en ny foreløbig vurdering for den enkelte ejendom. Der vil ikke blive foretaget en manuel vurdering svarende til processen for almindelige vurderinger.

I medfør af bestemmelsens nr. 2 vil en sælger af en ejendom kunne få rettet den foreløbige vurdering, hvis det viser sig, at den handelspris, som f.eks. en ejendomsmægler forventer at kunne sælge ejendommen til – tilbageregnet til 2022-niveau i forhold til vurderinger efter § 89 b – afviger fra den foreløbige vurdering med mere end 20 pct. Det samme gælder for en køber, der køber ejendommen til en pris, der afviger mere end 20 pct. fra den foreløbige vurdering.

Bestemmelsens nr. 3-6 opregner nogle yderligere særlige tilfælde, hvor der vil være mulighed for at få ændret den foreløbige vurdering. Det gælder bl.a. tilfælde, hvor en ejendom er helt eller delvist fritaget for grundskyld (nr. 4) eller undtaget fra vurdering (nr. 5).

Jeg henviser til lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 3.4.2, og bemærkningerne til § 89 d, stk. 4, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 25.

3.5. Forvaltningsretlige krav til udvikling af it-systemer

Det er et grundlæggende krav, at offentlige it-systemer kan understøtte en korrekt anvendelse af den relevante lovgivning, herunder af forvaltningsretlige regler og principper. Dette kan bedst sikres ved en tidlig identifikation og systemindarbejdelse af de pågældende regelsæt.

Ombudsmanden har i flere sager behandlet spørgsmål om udvikling og idriftsættelse af offentlige it-systemer. Ombudsmanden har i den forbindelse peget på en række forhold, som myndighederne bør indtænke, inden et it-system sættes i drift.

En forsvarlig tilrettelæggelse af udviklingen af nye it-systemer til det offentlige forudsætter således bl.a., at myndighederne fra starten skaber sig et overblik over de sagstyper og processer, som det nye it-system skal omfatte, og at myndighederne gør sig klart, hvilke formelle og materielle regler der gælder for behandlingen af de pågældende sager, herunder om der kan være behov for at søge regelgrundlaget ændret på et område, så det bedre understøtter en automatiseret sagsbehandling.

Myndighederne må også være meget omhyggelige med at tage stilling til, hvorledes det nye it-system konkret skal udformes for at kunne overholde de relevante regler i de forskellige forløb, som sagerne kan tænkes at få, ligesom den relevante juridiske ekspertise må være til rådighed i alle væsentlige faser af forløbet, f.eks. ved udarbejdelse af kravsspecifikation og design og ved gennemførelse af tests mv.

For at kunne sikre, at et it-system er egnet til at understøtte sagsbehandlingen på et forvaltningsområde, må myndigheden – inden it-systemet tages i brug – sikre sig, at systemet fungerer korrekt. Myndigheden skal i den forbindelse overveje, om – og i givet fald hvordan – it-systemet skal virke i samspil med andre it-systemer eller anden sagsbehandling med henblik på at understøtte korrekt anvendelse af den relevante lovgivning. Det vil i almindelighed også være en forudsætning for at kunne sætte et it-system forsvarligt

i drift, at myndigheden ved testning af systemet i relevant omfang har undersøgt, om det fungerer i den sammenhæng, hvor det skal anvendes i drift.

Det er den enkelte myndigheds ansvar, at myndighedens it-løsninger lever op til de angivne krav.

Jeg henviser til [FOB 2023-7](#) og [FOB 2023-15](#) samt til overblik #13 om generelle forvaltningsretlige krav til offentlige it-systemer i Myndighedsguiden på ombudsmandens hjemmeside. Se også Hanne Marie Motzfeldt og Azad Taheri Abkenar (red.), Digital forvaltning (2019), s. 126, samt Digitaliseringsstyrelsen, Vejledning om digitaliseringsklar lovgivning (2018), s. 29.

De ovenfor beskrevne krav til udvikling af it-systemer er ikke sammenfaldende med spørgsmålet om, i hvilket omfang en myndighed vil kunne ifalde erstatningsansvar efter culpereglen for de tab, som borgerne måtte lide som følge af, at et offentligt it-system er fejlbehæftet. Se herom U 2020.2851 H.

4. Vurderingsstyrelsens og Skatteministeriets opfattelse

4.1. It-løsningen og modelberegningerne mv. bag de foreløbige ejendomsvurderinger

Jeg bad den 21. november 2023 Vurderingsstyrelsen om at oplyse, om det var dens opfattelse, at de anvendte modelberegninger på alle relevante punkter var tilstrækkeligt udviklede til at kunne danne grundlag for de foreløbige 2022-vurderinger ud fra de forudsætninger herom, som følger af ejendomsvurderingsloven.

Vurderingsstyrelsen har i sin udtalelse af 17. januar 2024 anført bl.a. følgende (udtalelsen, afsnit 2.2.1.1):

”Det er Vurderingsstyrelsens opfattelse, at de anvendte modelberegninger er udarbejdet i overensstemmelse med forudsætningerne i loven, og at datagrundlaget for de foreløbige vurderinger havde en kvalitet der var anvendelig i forhold til at kunne danne grundlag for foreløbig beskatning, indtil de almindelige vurderinger forelå.

Det er dog efter offentliggørelsen konstateret, at de foreløbige vurderinger, ligesom de almindelige vurderinger, er udfordret i forhold til f.eks. korrekt registrering af bl.a. plangrundlag.

Det er Vurderingsstyrelsens opfattelse, at der med afsæt i den nuværende viden om forløbet kunne have været gjort mere for at afhjælpe disse problemer forud for offentliggørelsen af de foreløbige vurderinger.

Dette afspejles bl.a. også i, at Vurderingsstyrelsens erfaringer i forhold til offentliggørelse af de foreløbige vurderinger fra ejerboliger efterfølgende har medført, at der er foretaget en væsentlig kvalitetssikring af de foreløbige ejendomsvurderinger for erhvervsejendomme forud for offentliggørelse af disse i december 2023.

Dette ændrer imidlertid ikke på, at det er forudsat i lovens bemærkninger, at autoritative kildedata til brug for udarbejdelsen af de foreløbige vurderinger ville kunne være urigtige og alligevel ville kunne anvendes til udarbejdelsen af de foreløbige vurderinger. Her kunne Vurderingsstyrelsen imidlertid godt have overvejet, i hvilket omfang det kunne give mening at lave en yderligere og helt overordnet kvalitetssikring af visse vurderinger, herunder ejendomsvurderinger, hvor grundværdien var højere end ejendomsværdien.

Det kunne derudover have været kommunikeret tydeligere, at der efter offentliggørelsen kunne vise sig at være nogle foreløbige vurderinger, som ville være skæve. Herunder tydeligt have været oplyst, at dette dog typisk ikke vil have skattemæssig betydning. ”

Jeg bad desuden Vurderingsstyrelsen om at redegøre for bl.a. test af it-løsningen med henblik på at undgå eller minimere tilfælde af meget skæve foreløbige vurderinger samt forklare, hvorfor f.eks. tilfælde, hvor grundværdien markant overstiger ejendomsværdien, 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 vurderinger.

Vurderingsstyrelsen har i udtalelsen af 17. januar 2024 redegjort for de kvalitetssikringsaktiviteter, der blev gennemført forud for offentliggørelsen af de foreløbige vurderinger. Det var i den forbindelse styrelsens vurdering, at kvaliteten af datagrundlaget for de foreløbige vurderinger var anvendelig, og at de foreløbige vurderinger var af tilstrækkelig kvalitet til at kunne danne grundlag for foreløbig beskatning, indtil den almindelige vurdering blev udsendt (udtalelsen, afsnit 2.2.1.2).

Vurderingsstyrelsen har dog videre anført, at der ”med afsæt i den nuværende viden om forløbet kunne have været gjort mere for at afdække fejlene i de foreløbige vurderinger forud for offentliggørelsen” (udtalelsen, afsnit 2.2.1.3, der henviser til afsnit 2.2.1.1 citeret ovenfor).

Vurderingsstyrelsen har endvidere anført bl.a. følgende om forudsætningerne for de foreløbige vurderinger (udtalelsen af 17. januar 2024, afsnit 2.2.1.6):

”Det har dog også været en grundlæggende forudsætning i forbindelse med udarbejdelsen og anvendelsen af de foreløbige vurderinger, at der er tale om foreløbige vurderinger, som i nogle tilfælde vil afvige fra de almindelige vurderinger, herunder f.eks. som følge af:

- At vurderingsmodellerne ikke fuldt ud er testet og godkendt efter samme proces som de almindelige vurderinger. For de ejendomssegmenter, hvor vurderingsmodellen er færdigudviklet og taget i brug, anvender man således den samme model, som til de almindelige vurderinger.
- At autoritative kildedata i det danske systemlandskab kan være fejlbehæftet.
- At der ved udarbejdelsen af de foreløbige vurderinger ikke skal tages højde for en række faktiske forhold, da de forudsætter manuel håndtering, f.eks. fejl i BBR-data, manglende eller urigtige plandata mv.”

Vurderingsstyrelsen har i udtalelsen af 17. januar 2024 oplyst, at styrelsen efter udstilling af foreløbige vurderinger den 12. september 2023 og baseret på de erfaringer, som reaktionerne på de foreløbige vurderinger afstedkom, har foretaget to såkaldte deltakørsler, som medførte en række maskinelle kvalitetsforbedringer af de foreløbige vurderinger. Der er endvidere efter offentliggørelsen den 14. november 2023 af forskudsopgørelserne for 2024 foretaget endnu en deltakørsel.

Vurderingsstyrelsen har oplistet de maskinelle modeljusteringer, som deltakørslerne især førte til. Det drejer sig om bl.a. en bedre kobling mellem bygningsanvendelse i henhold til BBR-data og beregningsmodel for værdiansættelse af grunde i landzone mv. samt om som hovedregel at videreføre tildelte tillæg

og nedslag i forbindelse med udarbejdelsen af almindelige 2020-vurderinger. Vurderingsstyrelsen har i forlængelse heraf anført bl.a. følgende (udtalelsen, afsnit 2.2.1.7):

”Det ville have været hensigtsmæssigt at gennemføre disse modeljusteringer (deltakørsler) forud for udstilling af de foreløbige ejendomsvurderinger. Som anført i afsnit 2.2.1.1 [citeret ovenfor; min bemærkning] henholder Vurderingsstyrelsen sig til, at det er forudsat i lovens bemærkninger, at autoritative kilde-data til brug for udarbejdelsen af de foreløbige vurderinger ville kunne være urigtige og alligevel ville kunne anvendes til udarbejdelsen af de foreløbige vurderinger. ”

4.2. Ændring af foreløbige 2022-vurderinger ved revision mv.

Vurderingsstyrelsen har anført, at det i forbindelse med, at de foreløbige vurderinger blev offentliggjort den 12. september 2023, blev tydeligt, at en række ejendomsvurderinger var meget skæve.

I forbindelse med den efterfølgende kvalitetssikring, jf. styrelsens nyhed af 13. november 2023 (omtalt i pkt. 2 ovenfor), skete der ændring af de foreløbige 2022-vurderinger for ca. 95.600 ejendomme. Ændringerne er alle foretaget med hjemmel i ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, nr. 1, om revision.

Vurderingsstyrelsen har oplyst, at de meget skæve vurderinger vedrørte ejendomme, hvor den foreløbige grundværdi var markant højere end den foreløbige ejendomsværdi.

Der var primært tale om, at grundværdien var for høj på grund af en overvurdering af den mulige anvendelse eller udnyttelse af grunden. I andre tilfælde var der tale om markant for mange forudsatte udstykningsmuligheder, markant for høj forudsat udnyttelsesgrad eller markant forkerte forudsatte anvendelsesmuligheder. Det ville i alle tilfælde kunne medføre markant for høje grundværdier.

Ifølge Vurderingsstyrelsen fandt styrelsen ca. 68.100 ejerboliger og ca. 18.000 blandede ejendomme, der havde en grundværdi, som var højere end ejendomsværdien.

I udtalelsen af 13. oktober 2023 har Vurderingsstyrelsen anført, at det ikke nødvendigvis er en fejl, at grundværdien overstiger ejendomsværdien, men at det dog vil være det klare udgangspunkt for egentlige ejerboliger.

Vurderingsstyrelsen har redegjort for fastsættelsen af kriterier for, hvornår en meget skæv foreløbig vurdering eventuelt skal revideres, samt redegjort for processen for kvalitetssikring (udtalelsen af 17. januar 2024, afsnit 2.2.2.3).

Der blev efter det oplyste foretaget en screening af samtlige foreløbige vurderinger med henblik på at frasortere ejendomme, hvor grundværdien ikke så ud til at være markant forkert. Fokus blev således på baggrund af den indledende screening rettet mod ejendomme, hvor den foreløbige grundværdi var markant højere end den foreløbige ejendomsværdi. Dette skal ses i lyset af, at Vurderingsstyrelsen efter det oplyste ikke umiddelbart identificerede meget skæve vurderinger uden for denne gruppe af ejendomme. Styrelsen har dog understreget, at der også kan være fejl i de foreløbige vurderinger for ejendomme uden for denne gruppe, men at disse af styrelsen ikke blev vurderet som meget skæve i denne sammenhæng.

Ejendomme, der ikke blev frasorteret ved den indledende, automatiske screening, blev håndteret manuelt. Det resulterede i en ændret foreløbig vurdering for 5.000 ejendomme. Dette indebærer, at sagsbehandleren f.eks. forholdt sig til, om der var taget korrekt højde for store arealer, antallet af udstykninger, eller hvor plandata var anvendt skævt. Der var her ”særligt fokus på kendte problemstillinger, herunder udstykningsmuligheder, naturbeskyttelseslinjer og andre begrænsninger i anvendelse”.

Ud over den manuelle screeningsproces blev der også gennemført en række modeljusteringer, som ligeledes har bidraget til, at antallet af foreløbige vurderinger, hvor grundværdien overstiger ejendomsværdien, er blevet nedbragt.

Om modeljusteringerne har Vurderingsstyrelsen oplyst, at de skal ses i sammenhæng med den manuelle screeningsproces, hvor en række konkrete årsager til skæve vurderinger blev identificeret. På den baggrund er det analyseret, om vurderingsmodellen kunne justeres med henblik på mere præcist at ramme vurderingsnormen. I de tilfælde, hvor der er identificeret løsninger, er disse implementeret for de relevante ejendomme. Modeljusteringerne korrigerede dermed nogle af de ejendomme, der var udtaget til manuel gennemgang. Det betød, at de ejendomme, hvor der var identificeret mulige maskinelle løsninger/modeljusteringer, blev tilbageholdt fra den manuelle gennemgang, indtil de maskinelle justeringer var implementeret. Modeljusteringerne havde den umiddelbare fordel at kunne implementeres ensartet for alle berørte ejendomme og altså ikke kun dem, der opfyldte definitionen af meget skæv. Modeljusteringerne har resulteret i 55.600 (maskinelle) ændringer.

Alle ejerboliger, hvor grundværdien overstiger ejendomsværdien, vil blive kontrolleret manuelt inden udsendelse af de almindelige (dvs. endelige) vurderinger. Ifølge styrelsen er der for udarbejdelsen af de endelige vurderinger i it-systemet opsat en omfattende ”flagning” af ejendomme, som bør underkastes manuel sagsbehandling. På denne måde korrigeres for de mangler, der måtte være i grundlaget for de foreløbige ejendomsvurderinger (udtalelsen, afsnit 2.2.1.4 og 2.2.2.4).

Vurderingsstyrelsen har i øvrigt oplyst, at de resterende 35.000 ejendomme (ud af de ca. 95.600) er ændret på baggrund af videreførte tillæg og nedslag fra udsendte almindelige 2020-vurderinger. Dette er ikke som sådan sket som en del af processen for kvalitetssikring, men er et initiativ, som er igangsat sideløbende, og som fortsat er i gang. Disse ændringer har ligeledes hjemmel i revisionsbestemmelsen i ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, nr. 1.

4.3. Sammenfattende

Jeg bad Vurderingsstyrelsen om i lyset af svarene at vurdere, 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.

Vurderingsstyrelsen har hertil anført følgende (udtalelsen af 17. januar 2024, afsnit 2.2.2.7):

”Som det fremgår ovenfor (...) var det forventningen på tidspunktet for offentliggørelsen, at hovedparten af de foreløbige vurderinger ikke ville afvige væsentligt fra de almindelige vurderinger og overordnet set ville ramme vurderingsnormen. Med afsæt i den nuværende viden om forløbet, kunne styrelsen have gjort yderligere for at afdække fejlene i de foreløbige vurderinger forud for offentliggørelsen, uagtet det lovgivningsmæssigt var forudsat, at fejlbehæftede data kunne lægges til grund.”

I et efterfølgende interview om det nye ejendomsvurderingssystem, herunder om de foreløbige 2022-ejendomsvurderinger, har skatteministeren endvidere udtalt, at der har været for mange fejl, som har skabt usikkerhed, og at han ”sagtens [kan] forstå, at der er folk derude, der tænker: Hvad sker der?” (interview af 12. februar 2024 i Berlingske). Det fremgår, at omfanget af fejl og uforudsete problemer er kommet bag på ministeren, der også udtaler, at ”nogle ting har været helt på månen og skæve”.

Især de grundvurderinger, der var langt højere end værdien af hele ejendommen, såde ifølge interviewet tvivl om troværdigheden af de nye ejendomsvurderinger. Skatteministeren udtalte bl.a., at ”[h]vis man havde taget de 68.000 ejendomme ud, hvor der var en højere grundvurdering end ejendomsvurdering, og sagt, at det går selvfølgelig ikke, så tror jeg faktisk, at vi havde haft en helt anden oplevelse af det”. Det var uforståeligt for ministeren og for mange borgere, ”at man kunne have en grundværdi, der var eksempelvis fire millioner kroner højere end ejendomsværdien”.

5. Min vurdering

Min undersøgelse angår Vurderingsstyrelsens tilrettelæggelse af processen forud for offentliggørelsen af de foreløbige ejendomsvurderinger for 2022.

Som det er beskrevet i pkt. 3.2 og 3.3 ovenfor, har Folketinget besluttet at indføre en særlig ordning om anvendelse af foreløbige ejendomsvurderinger for 2022 af ejerboliger som foreløbigt beregningsgrundlag for ejendomsskatter, indtil den endelige ejendomsvurdering for 2022 er udsendt, og ejendomsskatterne efterreguleres.

I den forbindelse besluttede lovgiver i flere henseender at fravige de vurderingsregler, der finder anvendelse ved dannelsen af de almindelige (endelige) ejendomsvurderinger.

Fravigelsen indebar, at de foreløbige vurderinger af ejendomsværdi og grundværdi, der blev offentliggjort den 12. september 2023, blev dannet automatisk ved hjælp af modelberegninger uden f.eks. den inddragelse af boligejeren og efterfølgende manuel kontrol mv., som er en del af udarbejdelsen af almindelige vurderinger.

Lovgiver har i den forbindelse forudsat, at de foreløbige ejendomsvurderinger i et vist omfang vil kunne afvige fra de almindelige vurderinger for 2022, der senere vil blive fastsat ved brug af de almindelige vurderingsregler (deklarationsproces, manuel kontrol mv.).

Det fremgår således af forarbejderne, at Vurderingsstyrelsen vil kunne lægge data og registre efter ejendomsvurderingslovens kapitel 11 (BBR-data, salgsdata, plandata mv.) til grund, uanset om disse oplysninger måtte vise sig at være åbenbart urigtige. Ordningen med automatisk dannede foreløbige vurderinger forudsætter også, at vurderingen foretages uden oplysninger fra boligejeren, som derimod vil kunne indgå i senere almindelige vurderinger.

Lovforarbejderne henviser desuden til, at foreløbige erfaringer med de almindelige 2020-vurderinger viser, at der for ca. 25-30 pct. sker ændringer i forhold til modelberegningen som følge af manuel sagsbehandling. En stor del af ændringerne er efter det anførte begrænsede, men det antages også i forarbejderne, at der vil være ejendomsejere, der vil opleve større ændringer fra deres foreløbige vurdering til deres almindelige vurdering, når den manuelle sagsbehandling er gennemført.

Også særordningen i ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, om muligheden for at få ændret en foreløbig vurdering i særlige tilfælde – f.eks. ved ejendomssalg – forudsætter, at der kan forekomme foreløbige vurderinger, som afviger væsentligt fra den endnu ikke foreliggende almindelige vurdering.

Det er med andre ord forudsat af lovgivningsmagten, at de foreløbige vurderinger i et vist omfang kan være ufuldstændige og ”ramme forkert”, men fortsat være i overensstemmelse med ejendomsvurderingsloven. Det fremgår af forarbejderne, at accepten heraf hænger sammen med bl.a., at boligejerne ikke bliver mødt af umiddelbare økonomiske konsekvenser på baggrund af en skæv foreløbig vurdering.

Dette ændrer dog efter min opfattelse ikke på, at Vurderingsstyrelsen – inden for denne særlige lovgivningsmæssige ramme – måtte forberede og tilrettelægge processen om dannelse af foreløbige ejendomsvurderinger med henblik på at kunne afgive så retvisende foreløbige vurderinger som muligt.

Ifølge forarbejderne var det således formålet med de foreløbige ejendomsvurderinger bl.a. at skabe et så rigtigt beskatningsgrundlag som muligt med henblik på at imødegå, at boligejerne vil kunne få store restskatter. I forarbejderne er det også forudsat, at den foreløbige vurdering for hovedparten af ejendommene omtrent vil svare til den almindelige vurdering, og at eventuelle afvigelser for hovedparten vil ligge inden for den almindelige skønsusikkerhed.

Som anført i pkt. 3.5 ovenfor er det et grundlæggende krav, at offentlige it-systemer kan understøtte en korrekt anvendelse af den relevante lovgivning.

Det vil i almindelighed være en forudsætning for at kunne sætte et it-system forsvarligt i drift, bl.a. at myndigheden i relevant omfang har sikret, at systemet fungerer i den sammenhæng, hvori det skal anvendes.

Ved vurderingen af, om et udviklingsforløb har været forsvarligt tilrettelagt, må det også indgå, i hvilket omfang myndigheden havde kendskab til mulige væsentlige fejkilder eller udfordringer mv. og overvejede mulighederne for eventuelt at kunne imødegå dem.

Det blev, som det fremgår af pkt. 2 ovenfor, i forbindelse med offentliggørelsen af de foreløbige ejendomsvurderinger i september 2023 tydeligt, at en række af vurderingerne var meget skæve. Det gjaldt navnlig en bestemt typesituation, nemlig den situation, hvor den foreløbige grundværdi var markant højere end den foreløbige ejendomsværdi.

I lyset af de meget skæve vurderinger iværksatte Vurderingsstyrelsen en gennemgang af et større antal foreløbige vurderinger. Styrelsen identificerede ca. 68.100 ejerboliger og ca. 18.000 blandede ejendomme, der havde en grundværdi, som var højere end ejendomsværdien.

Vurderingsstyrelsen gennemførte en screeningsproces med henblik på at vurdere, om den foreløbige vurdering skulle korrigeres som værende ”meget skæv”. Fokus blev rettet mod ejendomme, hvor den foreløbige grundværdi var markant højere end den foreløbige ejendomsværdi. Gennemgangen resulterede i 5.000 manuelle korrektioner og 55.600 maskinelle ændringer som resultat af modeljusteringer (delta-kørsler).

Nogle afvigelser var så store, at skatteministeren betegnede dem som ”helt på månen”. Som anført af Vurderingsstyrelsen i udtalelsen af 13. oktober 2023 vil det således for egentlige ejerboliger som det klare udgangspunkt være en fejl, at grundværdien overstiger ejendomsværdien.

Der var derved tale om en større gruppe af foreløbige vurderinger, der var kendetegnet ved, at grundværdien markant oversteg ejendomsværdien, og som i umiddelbar forlængelse af offentliggørelsen viste sig at være endog meget skæve. Efter min forståelse var det endvidere muligt for Vurderingsstyrelsen ved maskinelle modeljusteringer mv. forholdsvis hurtigt – inden for relativt få uger efter offentliggørelsen – i vidt omfang at imødegå problemerne for denne gruppe vurderinger.

Endvidere synes der allerede inden offentliggørelsen af de foreløbige 2022-vurderinger at have været et vist fokus på den typesituation, hvor grundværdien overstiger ejendomsværdien. Jeg hæfter mig således ved, at det af materialet til forligskredsmødet i september 2023 fremgår, at situationer, hvor grundværdien overstiger ejendomsværdien, ”alle [ville] være flaget ud til vurderingsfaglig gennemgang og manuel sagsbehandling, inden den endelige vurdering bliver udarbejdet”. Man var med andre ord i forbindelse med de foreløbige 2022-vurderinger bekendt med denne problemstilling.

Jeg henviser også til, at de foreløbige vurderinger, ”ligesom de almindelige vurderinger”, ifølge Vurderingsstyrelsen var udfordret i forhold til f.eks. korrekt registrering af bl.a. plangrundlag, og at styrelsen ved den manuelle revisionsproces havde særligt fokus på bl.a. ”kendte problemstillinger”, herunder udstykningsmuligheder, naturbeskyttelseslinjer og andre begrænsninger i anvendelse. Se pkt. 4.1 og 4.2 ovenfor.

Som anført i pkt. 4.1 og 4.3 ovenfor er det med afsæt i den nuværende viden om forløbet Vurderingsstyrelsens opfattelse, at styrelsen ”godt [kunne] have overvejet, i hvilket omfang det kunne give mening at lave en yderligere og helt overordnet kvalitetssikring af visse vurderinger, herunder ejendomsvurderinger, hvor grundværdien var højere end ejendomsværdien”. Styrelsen har også anført, at den ”kunne have gjort yderligere for at afdække fejlene i de foreløbige vurderinger forud for offentliggørelsen, uagtet det lovgivningsmæssigt var forudsat, at fejlbehæftede data kunne lægges til grund”.

I forhold til de omtalte modeljusteringer (deltakørsler) har styrelsen desuden anført, at det ”ville have været hensigtsmæssigt at gennemføre disse (...) forud for udstilling af de foreløbige ejendomsvurderinger” (pkt. 4.1 ovenfor).

Endvidere har skatteministeren efterfølgende givet udtryk for, at der har været for mange fejl ved de foreløbige 2022-vurderinger, som har skabt usikkerhed og sæt tvivl om troværdigheden af de nye ejendomsvurderinger, jf. ovenfor under pkt. 4.3.

Jeg deler Vurderingsstyrelsens og skatteministerens vurderinger.

I lyset af de afdækkede meget skæve vurderinger ville det efter min opfattelse have været bedre stemmende med en forsvarlig tilrettelæggelse af it-udviklingsforløbet, at Vurderingsstyrelsen inden offentliggørelsen havde gjort mere for at afdække og forebygge problemer med meget skæve vurderinger. Hverken den særlige lovgivningsmæssige ramme for de foreløbige 2022-vurderinger eller det forhold, at det kan være en særdeles kompliceret opgave at udvikle og gennemføre et større offentligt it-system, kan føre til en anden vurdering.

Det er et fundamentalt led i offentlige forvaltningsmyndigheders virksomhed, at den bør tilrettelægges og udøves på en måde, der i videst muligt omfang understøtter offentlig tillid. Efter min opfattelse var offentliggørelsen af de meget skæve foreløbige vurderinger ikke egnet til at understøtte tilliden til skattemyndighederne. En yderligere forudgående kvalitetssikring ville også have medvirket til, at man bedre kunne have realiseret de målsætninger om tillid, som angives i de indledende bemærkninger til lovforslaget bag den oprindelige ejendomsvurderingslov (lovforslag nr. L 211 af 3. maj 2017): ”Tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger skal genoprettes. Vurderingerne har været for upræcise, uensartede og uigennemskuelige. Ejendomsejere og boligejere skal have bedre og mere retvisende vurderinger.”

Bilag

Bilag 1

Vurderingsstyrelsens udtalelse af 13. oktober 2023 (uden bilag) til Folketingets Ombudsmand:

Udtalelse til Folketingets Ombudsmand om de foreløbige ejendomsvurderinger – jeres dok.nr. 23/0488410

Folketingets Ombudsmanden har ved brev af 22. september 2023 bedt Vurderingsstyrelsen om en udtalelse om de foreløbige ejendomsvurderinger for 2022. Folketingets Ombudsmand henviser til medieomtale af vurderingernes kvalitet, Skatteministeriets pressemeddelelse af 19. september 2023 om initiativer, som Vurderingsstyrelsen vil tage for at forbedre vurderingerne, samt til, at ombudsmanden har modtaget en række klager fra borgere over de foreløbige vurderinger.

I brevet oplyser Folketingets Ombudsmand, at han forstår, at vurderingsmetoden for de foreløbige vurderinger som udgangspunkt er den samme som for almindelige ejendomsvurderinger, men at de foreløbige vurderinger dog adskiller sig fra de almindelige vurderinger ved alene at blive foretaget på baggrund af en modelberegning af ejendomsværdien og grundværdien, der er baseret på registrerede data og foretages udelukkende via automatiske processer uden efterfølgende manuel behandling. Folketingets Ombudsmand henviser endvidere til, at han er bekendt med, at de almindelige regler om partshøring, begrundelse og klageadgang er fraveget, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 89 b-d.

Nedenstående udtalelse er udarbejdet med udgangspunkt i de foreløbige ejendomsvurderinger, der har vurderingstermin pr. 1. januar 2022 (herefter foreløbige 2022-vurderinger), jf. Folketingets Ombudsmands høringsbrev.

Det bemærkes, at blandt de foreløbige vurderinger udstillet på vurderingsportalen den 12. september 2023 er der udover ejerboliger med vurderingstermin 1. januar 2022 også såkaldte blandede boliger, dvs. boliger, der indeholder både en ejerboligdel og en erhvervsdel, og som har vurderingstermin den 1. januar 2023. Vurderingsstyrelsen har forstået ombudsmandens henvendelse således, at den omhandler de foreløbige 2022-vurderinger. De foreløbige 2023-vurderinger indgår derfor alene i nedenstående redegørelse, i det omfang der er tale om blandede boliger.

Vurderingsstyrelsen kan indledningsvis oplyse, at styrelsen pr. 12. oktober 2023 har modtaget 10.315 skriftlige henvendelser fra borgere via styrelsens sædvanlige kontaktkanaler (fx borgerens skattemappe

eller den digitale hovedpostkasse) på baggrund af de offentliggjorte foreløbige 2022-vurderinger, og at der er besvaret ca. 15.721 telefoniske henvendelser.

1. Processer og overvejelser forud for anvendelsen af modelberegning som grundlag for de foreløbige ejendomsvurderinger

Folketingets Ombudsmand anmoder på den ovennævnte baggrund Vurderingsstyrelsen om at redegøre for de processer og overvejelser, der i styrelsen er gået forud for anvendelsen af den nævnte modelberegning som grundlag for de foreløbige ejendomsvurderinger.

Vurderingsstyrelsen kan oplyse, at i forlængelse af forliget *Et nyt ejendomsvurderingssystem* fra 2016 indgik den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre i 2017 forliget *Tryghed om boligbeskatningen* om et nyt boligbeskatningssystem fra 2021. Som følge af den daværende regerings eftersyn af skattevæsenets it-problemer i efteråret 2019 blev boligskatteomlægningen udskudt fra 2021 til 2024. I 2020 indgik forligspartierne bag boligskatteforliget aftalen *Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen*.

Den nye ejendomsskattelov og følgeloven hertil, jf. lov nr. 678 af 3. juni 2023 (L 113) og lov nr. 679 af 3. juni 2023 (L 114), implementerer de sidste dele af de politiske forlig og aftaler, der siden 2016 er indgået på ejendomsskatteområdet, og medfører samlet set, at omlægningen af boligskattesystemet kan ske – som aftalt – fra 1. januar 2024.

Udsendelse af de første nye ejendomsvurderinger til ejerboliger (2020-vurderinger) begyndte i efteråret 2021 og udsendes i årene 2021-2024. Udsendelsen af de første nye ejendomsvurderinger til andre ejendomme (2021-vurderinger) forventes at ske i 2025. Det er endvidere forventningen, at udsendelsen af de almindelige 2022-vurderinger (ejerboliger) kan påbegyndes i 1. halvår 2025 og er færdigudsendt i løbet af 2025, og at udsendelsen af 2023-vurderingerne (andre ejendomme) påbegyndes efter udsendelsen af 2021-vurderingen.

Udsendelse af 2020-vurderingen er afgørende i forhold til tilbagebetalingen af 13,5 mia. kr. Når en bolig-ejer modtager sin 2020-vurdering, modtager boligejeren – i tilfælde af, at vedkommende har betalt skat af en for høj vurdering i årene 2011-2020 – også et tilbud om kompensation efter tilbagebetalingsordningen.

I indkomståret 2024 udgøres beregningsgrundlaget for ejendomsskatterne som udgangspunkt for ejerboliger af en 2022-vurdering og for andre ejendomme af en 2023-vurdering. Det er således forudsat i forbindelse med de politiske aftaler om de nye ejendomsskatter mv., at 2022- og 2023-vurderingerne skal lægges til grund for ejendomsskatterne i omlægningsåret (2024), herunder fx for beregning af skatterabat, moderniseret stigningsbegrænsning, indefrysningsskema mv. Det har af denne grund været afgørende, at alle ejerboliger senest i efteråret 2023 skulle have en 2022-vurdering, som kunne indgå i forskudsopgørelsen for 2024 og lægges til grund for boligskatteomlægningen den 1. januar 2024. Det har dog med ovennævnte udsendelsesplan stået klart, at udsendelsen af de almindelige 2022-vurderinger ikke ville ske tids nok til at opfylde dette formål.

I indkomstårene 2021-2023 udgøres beregningsgrundlaget for ejendomsskatterne som udgangspunkt for ejerboliger af en 2020-vurdering og for andre ejendomme af en 2021-vurdering. For langt de flestes vedkommende opkræves der dog – som følge af, at udsendelsen af 2020-vurderinger først er afsluttet i

2024 – foreløbige skatter med udgangspunkt i bl.a. de historiske 2011-vurderinger. Ejendomsværdiskattestoppet, stigningsbegrænsningen for grundskyld og den midlertidige indefrysningsordning for grundskyld har samlet set begrænset størrelsen af de eventuelle restskatter, der opstår, når 2020-/2021-vurderinger er udsendt, og ejendomsskatten efterreguleres.

Med boligskatteomlægningen i 2024 bliver disse ordninger ophævet. I stedet indføres bl.a. nye, lavere skattesatser, som er tilpasset de nye, højere vurderinger. Hvis alle ejerboliger ikke i 2023 har en vurdering, der afspejler prisniveauet i henholdsvis 2022, og som kan danne grundlag for omlægningen i 2024, ville langt de fleste ejendomme fra 1. januar 2024 foreløbigt skulle opkræves ejendomsskat på baggrund af en historisk – typisk langt lavere – vurdering. Dette ville indebære stor risiko for, at ejerne vil kunne opleve store restskatter, når de almindelige 2022-vurderinger udsendes.

Med de foreløbige 2022-vurderinger sikres således et foreløbigt beregningsgrundlag, der ligger så tæt på det endelige beskatningsgrundlag som muligt, så forskellen mellem den foreløbige og den endelige skat reduceres mest muligt.

De foreløbige 2022-vurderinger udgør således et midlertidigt beregningsgrundlag for ejendomsskatter af ejerboliger, indtil de almindelige 2022-vurderinger foreligger. I den sammenhæng skal det pointeres, at de eksisterende boligskatter er blevet opkrævet på baggrund af videreførte vurderinger fra 2012/2013, og hvor klageadgangen for ejerboliger har været udsendt indtil udsendelsen af 2020-vurderingen.

Vurderingsmetoden for de foreløbige vurderinger er som udgangspunkt 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 bl.a. fra de almindelige vurderinger, ved at de alene er foretaget på baggrund af den indledende modelberegning af ejendomsværdien og grundværdien, der af hensyn til automatiseringen alene baseres på registrerede oplysninger, mens der ikke er foretaget de efterfølgende manuelle kontroller eller andet manuelt arbejde, som gennemføres ved almindelige vurderinger. Processen for de foreløbige vurderinger er altså ikke så omfattende som for de almindelige vurderinger.

Det var således en forudsætning ved indførelsen af de foreløbige vurderinger, at nogle ejere ville opleve, at den foreløbige vurdering ikke ville svare til den almindelige vurdering. Det var forventningen, at den foreløbige vurdering for hovedparten af ejendommene ville svare omtrent til den almindelige vurdering, og at eventuelle afvigelser for hovedparten ville ligge inden for den almindelige skønssikkerhed på +/- 20 pct.

De foreløbige erfaringer ud fra et mindre antal ejendomme viste således, at der for ca. 25-30 pct. af de almindelige 2020-vurderinger sker ændringer i forhold til modelberegningen som følge af manuel sagsbehandling, hvoraf ca. 3-5 pct. ændres i opadgående retning på enten ejendomsværdi eller grundværdi eller begge dele. En stor del af ændringerne var begrænsede, men det kunne samtidig konstateres, at der ville være ejendomme, der vil opleve større ændringer fra deres foreløbige vurdering til deres almindelige vurdering, når den manuelle sagsbehandling er gennemført. Antallet af manuelle opgaver til de almindelige 2022-vurderinger forventedes dengang – og forventes fortsat – at være lavere, da mange opgaver kun skal laves en gang og således allerede er foretaget i forbindelse med de almindelige 2020-vurderinger.

De foreløbige vurderinger adskiller sig derudover fra de almindelige vurderinger, ved at de foreløbige vurderinger er foretaget uden partshøring – og dermed også uden brug af den særlige deklarationsprocedure – og ikke kan påklages. I stedet vil der ske partsinddragelse og være klageadgang i forbindelse med de almindelige 2022-vurderinger. Endvidere er de foreløbige vurderinger ikke meddelt ejerne individuelt og direkte. Resultatet af de foreløbige vurderinger er i stedet offentliggjort den 12. september 2023 på Vurderingsportalen uden at være ledsaget af en begrundelse. Ejerne har dog forud for offentliggørelsen modtaget en meddelelse via Digital Post om, at offentliggørelsen ville ske, herunder en generel vejledning samt en henvisning til Vurderingsportalen. Derudover vil ejerne blive meddelt beskatningsgrundlaget på baggrund af den foreløbige vurdering på henholdsvis forskudsopgørelsen og på skattekontoen.

Samlet set har de foreløbige vurderinger kunnet laves med begrænsede administrative omkostninger og et begrænset ressourcetræk i Vurderingsstyrelsen. Ressourcerne er i stedet brugt på at understøtte, at den resterende del af 2020-vurderingerne kan udsendes, samt at de endelige 2021-, 2022- og 2023-vurderinger fortsat kan udsendes efter de udmeldte tidsplaner.

2. Datakvalitet og kvalitetssikring af modellen

Ombudsmanden beder også Vurderingsstyrelsen om at komme ind på sin vurdering af kvaliteten af registreret data, der anvendes i modelberegningen, samt på styrelsens kvalitetssikring af modellen som grundlag for de foreløbige vurderinger.

2.1. Kvaliteten af data om ejerboliger

De foreløbige vurderinger er som udgangspunkt udarbejdet på baggrund af de samme datakilder som de almindelige vurderinger, herunder BBR-data, salgsdata, plandata, geografiske data (fx afstand til veje eller vand) samt øvrige data om ejendommens faktiske forhold ved vurderingsterminen.

Der er dog en række faktiske forhold, som man i udarbejdelsen af de foreløbige vurderinger er fritaget for at tage højde for, da de forudsætter manuel håndtering, fx fejl i BBR-data, plangrundlaget, tinglyste servitutter mv.

I processen med at danne beskatningsgrundlaget er de modelberegne grund- og ejendomsværdier suppleret maskinelt, hvor det er muligt, med data fra tidligere vurderinger eller supplerende data. Det vedrører fx information om, hvorvidt en ejendom er helt eller delvist fritaget for grundskyld eller helt eller delvist undtaget for vurdering. Dette gøres for at sikre at beregningen af beskatningen på baggrund af de foreløbige vurderinger sker så korrekt som muligt.

Før udarbejdelsen af de foreløbige vurderinger er der gennemført en analyse af kvaliteten af de data, der ligger til grund for de maskinelt udarbejdede vurderinger. Det er vurderet, at data (herunder BBR-data, salgsdata og plandata) har en tilstrækkelig kvalitet til, at der kan udarbejdes vurderinger på alle hoved-segmenter (parcel/rækkehuse, etageejerejligheder, fritidsboliger og modelunderstøttede vurderinger af øvrige ejendomme). Analyser på baggrund af tilgængelige markedsdata viser herudover, at de maskinelt udarbejdede vurderinger på aggregeret niveau udviser det forventede niveau. Det indikerer, at der ikke er systematiske problemer med datakvaliteten, og at vurderingerne overordnet rammer vurderingsnormen.

Datagrundlaget for de foreløbige 2022-vurderinger er baseret på data pr. vurderingsterminen (dvs. 1. januar 2022), jf. dog de særlige regler for nyopståede ejendomme pr. 1. januar 2023 i ejendomsvurderingsloven § 89 b.

Vurderingsmodellerne benyttet til de foreløbige vurderinger bygger på vurderingsmodeller til de almindelige vurderinger, jf. afsnit 1. For de ejendomssegmenter, hvor vurderingsmodellen er færdigudviklet og taget i brug, anvender man således den samme model som til de almindelige vurderinger.

2.2. Kvalitetssikring af modellen

For at sikre kvaliteten af de foreløbige vurderinger er der udført en række tests og kvalitetsforbedrende tiltag. De foreløbige vurderinger er udarbejdet i en iterativ proces i løbet af 2022 og 2023, hvor kvaliteten løbende er forbedret på baggrund af bl.a. nedenstående kvalitetssikringsaktiviteter. Aktiviteterne bygger på erfaringer fra kvalitetssikring ved udarbejdelse af de almindelige vurderinger og omfatter:

- *Kontrol af inputdata:* I forbindelse med de fortløbende iterationer af modelkørsler er der udarbejdet maskinel kontrol af inputdata for at sikre kvaliteten af datapunkter, som er nødvendige for korrekt modelkørsel. Fokus har særligt været på mulige datamangler, der tidligere har resulteret i modelstop og misvisende vurderinger.
- *Tilpasning af modelkørslen:* Vurderingsmodellen er ifm. med udarbejdelsen af de foreløbige vurderinger løbende tilpasset udvalgte steder for at forbedre de foreløbige vurderingers træfsikkerhed og kompensere for den manglende manuelle sagsbehandling. I tillæg hertil er de foreløbige vurderinger korrigeret med evt. tillæg eller nedslag fra de almindelige 2020-vurderinger. Det følger af ejendoms-vurderingsloven, at tillæg og nedslag, som i en endelig 2020-vurdering var givet den 2. januar 2022, dvs. på det tidspunkt, hvor data til de foreløbige 2022-vurderinger er trukket, skal medtages i den foreløbige vurdering. Derudover har Vurderingsstyrelsen kunnet videreføre tillæg og nedslag, der er givet i en endelig 2020-vurdering efter denne dato og frem til maj 2023. I det tidsrum blev der udsendt vurderingsmeddelelser for ca. 100.000 ejendomme, og i den forbindelse blev der videreført ca. 36.600 tillæg og nedslag til de foreløbige 2022-vurderinger.
- *Manuelle kvalitetskontroller:* Der er foretaget manuel kvalitetskontrol for overordnede ejendomsuljer og på udvalgte stikprøver med erfaringsmæssigt særligt problematiske ejendomstyper og outliers (vurderinger, der fx afviger væsentligt fra normalen).
- *Statistisk korrektion af modeloutput:* Der er løbende udført identifikation og korrektion af outliers baseret på en række prædefinerede statistiske metoder og kontroltyper, herunder ejendomsværdi/m², grundværdi/m², modeljusteringer samt kombinationer af disse.

Herudover er der gennemført en testrække, der sikrer dataintegriteten gennem systemkæden fra den maskinelt udarbejdede vurdering og frem til beskatningssystemerne. Testrækken sikrer, at de mange datapunkter tilknyttet en vurdering er sammenhængende for alle ejendomme, så der kan udarbejdes korrekte skatteberegninger i både de gamle beskatningssystemer samt de nye beskatningssystemer udviklet ifm. implementeringen af boligskatteforliget af 2017.

2.3. Særlig udfordring

Det bemærkes, at ejerne af ca. 50.000 ejendomme ikke aktuelt uden yderligere aktiviteter kan modtage en korrekt beregnet ejendomsværdiskat på baggrund af den foreløbige vurdering. Problemet er isoleret set ikke knyttet til den foreløbige vurdering, men samspillet i Skatteforvaltningens it-systemer mellem nye og gamle vurderinger, samt nye og gamle beskatningsregler. Der pågår aktuelt et omfattende arbejde med at sikre, at problemstillingen er håndteret forud for offentliggørelsen af forskudsopgørelsen. Der er indlånt et større antal medarbejdere fra Skattestyrelsen til sikring af, at dette arbejde udføres rettidigt, og det dermed sikres, at ejendomsejere opkræves retvisende ejendomsskatter fra begyndelsen af skatteåret 2024.

3. Ændring af foreløbige ejendomsvurderinger

Folketingets Ombudsmand oplyser endvidere, at han forstår, at der har været forudsat at være tilfælde, hvor ejeren af en ejendom skal kunne kontakte myndighederne og få rettet den foreløbige ejendomsvurdering.

Folketingets Ombudsmand beder i den forbindelse Vurderingsstyrelsen om at redegøre for, i hvilke tilfælde myndighederne har forudsat, at der vil kunne være et behov for, at en ejer kan henvende sig og få ændret en foreløbig vurdering.

Som nævnt i afsnit 1 er det ved indførelsen af de foreløbige vurderinger forventningen, at de kun i mindre omfang vil adskille sig fra de almindelige 2022-vurderinger. Herudover er der med den nye ejendomsskattelov indført en skatterabat for ejendomsværdiskat og grundskyld og en moderniseret stigningsbegrænsningsregel for grundskyld. I praksis betyder det, at boligejere, der har overtaget deres ejendom den 31. december 2023, vil opleve at de maksimalt skal betale det samme i skat i 2024 efter den nye ejendomsskattelov, som de ville have betalt efter de tidligere ejendomsbeskatningsregler. For andre ejere end ejere af ejerboliger vil en moderniseret stigningsbegrænsning betyde, at eventuelle skattestigninger indføres gradvist. Denne sikkerhed gælder, uanset at det er de foreløbige 2022-vurderinger, der midlertidigt udgør beregningsgrundlaget for ejendomsskatterne.

3.1. Særordningen

Det var dog i forbindelse med indførelsen af de foreløbige vurderinger anerkendt, at der på trods af ovenstående kunne være tilfælde, hvor en foreløbig vurdering, der afviger væsentligt fra den (forventede) almindelige 2022-vurdering, ville kunne have økonomisk betydning for ejendomsejeren.

Der blev derfor indført særlige regler herfor:

For så vidt angår tilfælde, hvor en ejer ønsker at sælge en ejendom, vil en for høj foreløbig 2022-vurdering af ejendommen midlertidigt indebære for høje ejendomsskatter for køberen, hvilket muligvis vil kunne besværliggøre salg af ejendommen. I sådanne tilfælde fremgår det af loven, at ejeren kan kontakte Vurderingsstyrelsen og få rettet den foreløbige vurdering, så det i stedet er den forventede overdragelsessum (tilbageregnet til 2022-niveau) som vurderet af pågældende ejendomsmægler, der anvendes som foreløbigt beskatningsgrundlag. Vurderingsstyrelsen har pr. 12. oktober 2023 modtaget 1.192 anmodninger om genoptagelse af en foreløbig vurdering på baggrund af salg. Heraf er 1.007 sager om salg håndteret pr. 12. oktober 2023.

Hvis den endelige salgspris efterfølgende måtte afvige fra ejendomsmæglerens vurdering, kan køberen tilsvarende kontakte Vurderingsstyrelsen og få rettet den foreløbige vurdering til at være salgsprisen (tilbageregnet til 2022-niveau). Vurderingsstyrelsen har pr. 12. oktober 2023 modtaget 301 anmodninger om genoptagelse af en foreløbig vurdering på baggrund af køb.

Både ved køb og salg kan den foreløbige vurdering ændres, hvis den forventede eller aftalte overdragelsessum efter tilbageregning afviger med mere end 20 pct. fra den foreløbige vurdering. Dette gælder dog kun ejendomsværdi, da det er den, der afspejles i vurderings-/salgsprisen. Vurderingsstyrelsen foretager dog skønsmæssigt en tilsvarende ændring af den ansatte grundværdi i den foreløbige vurdering, så denne ændres tilsvarende. I de tilfælde, hvor ejendomsværdien er retvisende, men grundværdien er forkert, har Vurderingsstyrelsen mulighed for særskilt at ændre grundværdien, jf. nedenfor om revision.

For så vidt angår tilfælde, hvor en ejendom har ændret sig i en sådan grad, at den opfylder betingelserne for omvurdering pr. 1. januar 2024 eller 1. januar 2025, kan de foreløbige 2022-vurderinger ikke tage højde for ændringerne. Ligeledes kan de foreløbige vurderinger for ejerboliger ikke tage højde for sådanne ændringer, der er indtrådt i perioden fra og med den 2. januar 2022 til og med den 1. januar 2023, og som gør, at ejendommen burde være omvurderet pr. 1. januar 2023. Derfor kan fysiske personer, der ejer visse ejerboliger mv., i disse tilfælde kontakte Vurderingsstyrelsen og frit få ændret det foreløbige beskatningsgrundlag. Det vil således stå ejendomsejeren frit for at ændre den foreløbige 2022-vurdering og dermed det foreløbige beskatningsgrundlag. Vurderingsstyrelsen har pr. 12. oktober 2023 modtaget 198 anmodninger om genoptagelse af en foreløbig vurdering på baggrund af omvurdering.

For så vidt angår ejendomme, der er helt eller delvis undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 9 eller forbigået ved den seneste gældende vurdering (fx visse bygninger på fremmed grund), kan ejeren kontakte Vurderingsstyrelsen og frit få ændret den foreløbige vurdering, hvis undtagelsen ikke er afspejlet korrekt i den foreløbige 2022-vurdering. For så vidt angår ejendomme, der er helt eller delvis fritaget for grundskyld efter §§ 5 eller 7 i den nye ejendomsskattelov (fx fredede ejendomme), kan ejeren ligeledes kontakte Vurderingsstyrelsen og frit få ændret det foreløbige beskatningsgrundlag. Vurderingsstyrelsen har pr. 12. oktober 2023 modtaget 22 anmodninger om genoptagelse af en foreløbig vurdering på baggrund af fritagelse for vurdering og 103 anmodninger på baggrund af fritagelse for grundskyld.

I de tilfælde, hvor et vurderingsankenævn, skatteankeforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol har ændret grundværdiansættelsen for ejendommen, så grundværdien i en vurdering pr. 1. januar 2022 eller pr. 1. januar 2023 skal fastsættes efter ejendomsvurderingslovens § 21 a, kan ejeren anmode Vurderingsstyrelsen om, at en foreløbig vurdering ændres, så grundværdien fastsættes efter § 21 a. Vurderingsstyrelsen har pr. 12. oktober 2023 modtaget 50 anmodninger om genoptagelse af en foreløbig vurdering på baggrund af en afgørelse fra en højere instans.

Hertil kommer 8.301 opnoterede sager i telefonvejledningen, hvor borgeren ikke umiddelbart opfylder kriterierne i særordningen, men hvor borgeren mener, at vurderingen afviger markant. Disse sager vil blive gennemgået hurtigst muligt.

3.2. Revision af egen drift

Vurderingsstyrelsen har derudover en hjemmel til af egen drift at foretage revision af foreløbige vurderinger. Den reviderede vurdering vil fortsat være en foreløbig vurdering, da der bl.a. ikke vil blive udsendt deklarationsmeddelelse mv. i forbindelse med den reviderede vurdering.

Adgangen til revision omfatter ifølge bemærkningerne til bestemmelsen bl.a. tilfælde, hvor en større mængde vurderinger viser sig at være fejlbehæftede (fx på grund af datafejl eller fejl i særlige grupper af ejendomme), og tilfælde, hvor enkelte ejendomme har fejl i beregningen (fx ved fejl eller problemer med data i forhold til den enkelte ejendom). Der vil alene i forbindelse med revisionen blive korrigeret i modelberegningen, og der vil således ikke blive foretaget fx en manuel vurdering svarende til processen for de almindelige vurderinger.

3.3. Vurderingsstyrelsens behandling af sager om revision af egen drift

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 sin foreløbige vurdering, og den efterfølgende måtte vise sig at være for høj, vil boligejeren være beskyttet af skatterabatten.

4. Vejledning af ejendomsejerne

Folketingets Ombudsmand anmoder endvidere Vurderingsstyrelsen om at redegøre for sin vejledning og eventuelle andre tiltag, der i den forbindelse har været iværksat over for ejendomsejerne.

Vurderingsstyrelsen har primært vejledt boligejerne på vurderingsportalen.dk i direkte tilknytning til visningen af de foreløbige 2022-vurderinger. Derudover har styrelsen været i dialog med centrale interessenter, som har videreformidlet information om særordningerne. Vurderingsstyrelsen har desuden sikret, at der i telefonvejledningen er givet samme information, som fremgår på Vurderingsportalen, herunder at der via forskellige speaks ved kø i telefonslusen er henvist til forskellige emner på Vurderingsportalen. Endelig har Vurderingsstyrelsen oprettet en facebookkanal, hvor styrelsen har svaret på boligejernes spørgsmål og postet flere opslag om ændringsmulighederne.

4.1 Vejledning på Vurderingsportalen

Vejledning om klage- og ændringsmuligheder er primært centreret omkring den side, hvor boligejer kan finde sin foreløbige vurdering. På siden er det angivet, at boligejerne, som anført ovenfor under afsnit 1 og 3 ikke kan klage over den foreløbige vurdering, men at de får mulighed for at gøre indsigelse og klage, når de modtager den endelige 2022-vurdering. Der henvises endvidere særligt til, at der er mulighed for at få ændret den foreløbige vurdering i særlige tilfælde:

"Din klagemulighed åbner først, når du får den endelige vurdering. Men der er en særlig mulighed for at få ændret den foreløbige vurdering ved køb, salg, nybyg, større ombygninger eller andre ændringer, der giver grundlag for en omvurdering. Du kan også få ændret din foreløbige vurdering, hvis du kan

dokumentere, at der er en årsag til hel eller delvis fritagelse fra grundskyld eller undtagelse fra vurdering. Eller hvis du kan dokumentere, at en højere instans – fx en domstol – har fastsat din grundværdi til en bestemt størrelse. ”

Herfra henvises til undersider, hvor klage- og ændringsmulighederne uddybes. I selve søgeresultatet, hvor boligejer ser sin vurdering, henvises til en FAQ om foreløbige vurderinger, herunder klage- og ændringsmulighederne. Derudover oplyses telefonnummeret til Vurderingsstyrelsens support. Øverst på Vurderingsportalens kontaktside henvises også til FAQ'en om foreløbige vurderinger, ligesom der på forsiden af Vurderingsportalen er lavet en særlig fremhævelse af ændringsmulighederne i forbindelse med køb/salg.

Se nærmere i den samlede vejledningsindsats på Vurderingsportalen i bilag 1 *”Den foreløbige vurdering – vejledning om klage- og ændringsmuligheder på vurderingsportalen.dk.”*

5. Behandling af henvendelse fra ejendomsejere

Folketingets Ombudsmand beder desuden Vurderingsstyrelsen oplyse, hvilke forholdsregler myndighederne har taget for at kunne behandle henvendelser fra ejendomsejere om ændringer af den foreløbige vurdering, herunder den forventede sagsbehandlingstid for styrelsens besvarelse af sådanne henvendelser.

Vurderingsstyrelsen har forudsat, at de foreløbige 2022-vurderinger ville medføre, at en række boligejere ville tage telefonisk og skriftligt kontakt til Vurderingsstyrelsen, og at denne kontakt efterfølgende ville indebære manuel sagsbehandling. På den baggrund udarbejdede Vurderingsstyrelsen i februar 2023 et skøn over det forventede antal henvendelser samt estimerede gennemløbstiden i de situationer, hvor en boligejer har mulighed for at få ændret en foreløbig 2022-vurdering. Hensigten hermed var at kunne ressourceestimere og allokere årsværk til sagsbehandling og opgaveløsning for perioden 2023-2025.

Ressourceforbruget og det forventede antal henvendelser, som løbende er blevet genbesøgt, dækker navnlig over salgs- og købsituationer, som med en vis usikkerhed blev vurderet til at udgøre mere end halvdelen af de forventede henvendelser i perioden.

Udover ressourceallokering er der arbejdet med en række initiativer på tværs af Vurderingsstyrelsen for at klargøre udstilling af de foreløbige 2022-vurderinger og behandle henvendelser fra boligejerne:

- For at procesoptimere sagsbehandlingen og lette borgerrejsen er der implementeret en automatiseret webblanketløsning til anmodning om ændring af den foreløbige 2022-vurdering på Vurderingsportalen, jf. særordningen.
- Der er løbende arbejdet med udvikling og kvalitetssikring i form af udarbejdelse af vejledninger, undervisning, kompetenceudvikling og opfølgning på opgaveløsningen i driften i Vurderingsstyrelsen.
- Målrettet kommunikation og vejledning til boligejerne, jf. afsnit 4.

6. De iværksatte initiativer

Endelig anmoder Folketingets Ombudsmand om en redegørelse for de initiativer, der nu vil blive iværksat på området, herunder den forventede sagsbehandlingstid for styrelsens besvarelse af henvendelser fra ejendomsejere om foreløbige ejendomsvurderinger.

Vurderingsstyrelsen har igangsat en række tiltag for at hjælpe og informere boligejerne:

- I samarbejde med Skattestyrelsen er Vurderingsstyrelsens telefoniske vejledning suppleret med medarbejdere udlånt af Skattestyrelsen. Alt afhængigt af tidspunkt er 80-100 medarbejdere p.t. dedikeret til telefonisk vejledning.
- Vurderingsstyrelsen har etableret en taskforce, der skal hjælpe de borgere, der skal købe eller sælge en ejendom, og som derfor har brug for at få justeret den foreløbige 2022-vurdering. Der er tale om en fokuseret indsats, som i et fast track skal sikre hurtig sagsbehandling. Det er Vurderingsstyrelsens målsætning at kunne holde en sagsbehandlingstid på 14 dage i salgssituationer.
- Vurderingsstyrelsen har etableret en særlig enhed, der skal analysere de meget skæve vurderinger, der bl.a. har været omtalt i pressen, og hvor grundværdien er markant højere end ejendomsværdien, jf. afsnit 3.3. Pr. 12. oktober 2023 har den særlige enhed gennemgået 4.415 sager med de mest skæve vurderinger, hvor grundværdien er markant større end ejendomsværdien, herunder om der foreligger åbenlyse fejl. I de fleste tilfælde er der tale om, at datagrundlaget for modelberegningerne ikke korrekt afspejler det underliggende plangrundlag, eller at der foreligger datafejl, jf. afsnit 3. Vurderingsstyrelsen prioriterer det meget højt at få håndteret de konkrete sager, herunder at kommunikere til den enkelte boligejer, hurtigst muligt.
- Vurderingsstyrelsens analyseenhed har særligt fokus på at afdække eventuelle øvrige fejl, der kan give anledning til rettelser, herunder i forhold til ejendomme, hvor der kan være datamæssige uhenigtsmæssigheder. Det undersøges videre, hvilke muligheder der er for at udsøge og evt. ændre andre foreløbige 2022-vurderinger, fx nye huse i dyre områder, der er vurderet for højt, samt hvad de afledte administrative konsekvenser heraf vil være.

Bilag 2

Vurderingsstyrelsens supplerende udtalelse af 17. januar 2024 (uden bilag) til Folketingets Ombudsmand:

Supplerende udtalelse og materiale til Folketingets Ombudsmand om de foreløbige ejendomsvurderinger

Folketingets Ombudsmand har ved brev af 21. november 2023 bedt Vurderingsstyrelsen om en supplerende udtalelse på baggrund af Vurderingsstyrelsens tidligere udtalelse af 13. oktober 2023 om de foreløbige ejendomsvurderinger.

Indledningsvis redegøres for baggrunden for udviklingen af de foreløbige vurderinger, herunder hvordan de foreløbige vurderinger adskiller sig fra de videreførte vurderinger og de almindelige ejendomsvurderinger (afsnit 1.1 - 1.3). Relevante dele af retsgrundlaget vedrørende de foreløbige vurderinger gennemgås (afsnit 1.4), og modelberegningen beskrives (afsnit 1.5). Herefter følger retsgrundlaget ift. ændring af vurderingerne (afsnit 1.6) samt efterregulering af beskatningsgrundlaget (afsnit 1.7). Efterfølgende besvares de konkrete spørgsmål fra Folketingets Ombudsmand (Ad 2.2.1 - 4), og det efterspurgte materiale vedlægges.

1. Baggrunden for udviklingen af de foreløbige vurderinger

1.1. Almindelige ejendomsvurderinger

Der foretages *almindelige vurderinger* hvert andet år, jf. ejendomsvurderingslovens (Lovbekendtgørelse nr. 1510 af 8. december 2023 af ejendomsvurderingsloven) § 5, stk. 1. Ejerboliger vurderes i lige år, og andre ejendomme vurderes i ulige år, jf. § 5, stk. 2. Vurderingerne indgår herefter i beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskat og grundskyld i de to efterfølgende skatte- og indkomstår.

Da Vurderingsstyrelsen således skal vurdere alle landets ejerboliger hvert andet år, sker dette ved masseadministration. Derfor foretages vurderingerne af ejerboligerne som udgangspunkt ved modelberegninger, som evt. suppleres med manuel sagsbehandling.

Der anvendes forskellige modelberegninger afhængigt af typen af ejerbolig, men de overordnede principper er de samme for alle ejerboliger. Der beregnes som udgangspunkt en ejendomsværdi og en grundværdi for alle typer ejerboliger.

Vurderingsmetoden for ejerboliger i form af modelberegninger er statistisk og teoretisk forankret og bygger på data om faktiske historiske handelsværdier (frie salg) for sammenlignelige ejendomme med en korrektion for den vurderede ejendoms karakteristika.

De almindelige vurderinger håndteres og udsendes via Ejendomme og Grunde (E&G). E&G er navnet på vurderingssystemet, som Vurderingsstyrelsen bruger til at foretage ejendomsvurderinger. E&G generer automatisk et vurderingsforslag for alle ejerboliger. Vurderingsforslaget bygger på en række oplysninger om ejendommen, f.eks. størrelse og alder. Oplysninger stammer fra forskellige offentlige registre.

1.2. Videreførte ejendomsvurderinger

I 2013 blev ejendomsvurderingerne suspenderet efter kritik fra Rigsrevisionen, som bl.a. fandt, at ejendomsvurderingerne var uensartede og upræcise. I perioden fra 2013 til 2020 er ejerboliger herefter blevet beskattet på baggrund af videreførte vurderinger, medmindre der i perioder er foretaget omvurdering.

Samtidig med at 2011- og 2012-vurderingerne blev videreført, blev adgangen til at klage over de videreførte vurderinger tilsvarende udskudt, så der først i forbindelse med udsendelse af de nye 2020-vurderinger er åbnet for muligheden for at klage over de videreførte vurderinger, jf. ejendomsvurderingsloven § 89, stk.1 og 2.

1.3. De foreløbige ejendomsvurderinger

Vurderingsstyrelsen redegjorde i udtalelsen til Folketingets Ombudsmand af 13. oktober 2023 for de processer og overvejelser, der var gået forud for anvendelsen af modelberegninger som grundlag for de foreløbige ejendomsvurderinger.

Vurderingsstyrelsen redegjorde i udtalelsen bl.a. for behovet for at indføre foreløbige vurderinger som et midlertidigt beregningsgrundlag for ejendomsskatter af ejerboliger, indtil de almindelige 2022-vurderinger forelå. Formålet med at udarbejde de foreløbige vurderinger var at undgå, at boligejerne som følge af omlægningen af boligskattesystemet ville kunne opleve at få store restskatter, når de almindelige 2022-vurderinger blev udsendt. De foreløbige 2022-vurderinger skulle for ejerboliger udgøre det midlertidige beregningsgrundlag for ejendomsskatter og rabatordningen, jf. afsnit 1.7, efter reglerne i

den nye ejendomsskattelov (Lov nr. 678 af 3. juni 2023, Ejendomsskatteloven), indtil de almindelige 2022-vurderinger forelå.

1.4. Retsgrundlaget for de foreløbige vurderinger af ejerboliger

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 89 b, stk. 1, at der pr. 1. januar 2022 foretages foreløbige vurderinger af ejerboliger på baggrund af modelberegninger til brug for en foreløbig beregning af ejendomsværdiskat og grundskyld. Den foreløbige vurdering skal anvendes indtil der for ejendommen er foretaget en almindelig vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, der skal indgå i beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskat og grundskyld.

Ifølge lovens forarbejder (LLF nr. 114 af 26. april 2023, Forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love) skal forslaget om, at de foreløbige vurderinger vil skulle foretages på baggrund af modelberegninger, ses i sammenhæng med, at de foreløbige vurderinger udelukkende skal foretages via automatiske processer og uden manuel sagsbehandling. Det fremgår derfor også, at Skatteforvaltningen kan lægge data og registre efter ejendomsvurderingslovens kapitel 11 til grund, uanset om disse oplysninger måtte vise sig at være åbenbart urigtige.

Nogle ejere vil derfor opleve, at den foreløbige vurdering ikke vil svare til den almindelige vurdering, når den foreligger. Af bemærkningerne til loven fremgår det, at der kan udsendes foreløbige vurderinger, der vil afvige fra det endelige vurderingsresultat. Det er dog også forudsat i forarbejderne, at for hovedparten af ejendommene vil den foreløbige vurdering omtrent svare til den almindelige vurdering, og eventuelle afvigelser vil for hovedparten ligge inden for den almindelige skønssikkerhed på +/- 20 procent.

Det understreges i forarbejderne, at fravigelser af de almindelige vurderingsregler er nødvendige for at undgå en uforholdsmæssig stor sagsbehandlingsopgave for Skatteforvaltningen i forbindelse med udarbejdelsen af de foreløbige vurderinger. Med de foreslåede fravigelser af almindelige vurderingsregler vil de foreløbige vurderinger således kunne udarbejdes med begrænsede administrative omkostninger og et begrænset ressourcetræk. Ressourcerne vil i stedet kunne bruges på at sikre, at den resterende del af de almindelige 2020-vurderinger samt 2021-, 2022- og 2023-vurderingerne udsendes efter de udmeldte tidsplaner.

De øvrige regler i ejendomsvurderingsloven finder anvendelse i forhold til de foreløbige vurderinger, jf. § 89 b, stk. 2, med enkelte modifikationer.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 1, at de foreløbige vurderinger vil blive foretaget uden partshøring – og dermed også uden brug af den særlige deklarationsprocedure i skatteforvaltningslovens (Lovbekendtgørelse nr. 835 af 3. juni 2022, Skatteforvaltningsloven) § 20 a – og ikke vil kunne påklages. Der vil ske partsinddragelse og være klageadgang i forbindelse med de almindelige 2022-vurderinger. Ejendomsejerne vil dermed fortsat i forbindelse med de almindelige 2022-vurderinger skulle partshøres eller inddrages via den særlige deklarationsprocedure, ligesom der vil være klageadgang efter de almindelige regler for disse ejendomme.

Endelig følger det af ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 2, og forarbejderne hertil, at resultatet af de foreløbige vurderinger offentliggøres af Skatteforvaltningen på en offentligt tilgængelig database

på Vurderingsportalen, uden at være ledsaget af en begrundelse. Derudover vil ejerne blive meddelt beskatningsgrundlaget på baggrund af den foreløbige vurdering på forskudsopgørelsen.

Det bemærkes, at en foreløbig vurdering i de fleste tilfælde ikke vil have økonomisk betydning for boligejeren, da denne er beskyttet af skatterabatten, jf. afsnit 1.7. I de tilfælde, hvor en foreløbig vurdering, der afviger væsentligt fra den (endnu ikke foreliggende) almindelige vurdering, vil kunne have økonomisk betydning for ejendommejeren, vil der være en række muligheder for at ændre i resultatet af den foreløbige vurdering, jf. afsnit 1.6.

1.5. De anvendte modelberegninger

Vurderingsmetoden for de foreløbige vurderinger er som udgangspunkt den samme som for almindelige vurderinger. Dog anvendes E&G ikke i forbindelse med de foreløbige vurderinger, idet det alene er modellen, som anvendes, men uden for E&G. De foreløbige vurderinger er altså som udgangspunkt baseret på samme vurderingsgrundlag, dvs. data, som de almindelige vurderinger vil være. De foreløbige vurderinger vil som udgangspunkt vil blive udarbejdet via den samme model til beregning af ejendoms-værdi og grundværdi, som de almindelige ejendomsvurderinger, men ikke under anvendelse af de sagsbe-handlingsfunktionaliteter, der er indbygget i E&G.

I forbindelse med udarbejdelsen af de almindelige vurderinger i E&G har det vist sig, at der for en række ejendommers vedkommende mangler data, eller data er utilstrækkelige eller fejlbehæftede. Der er i høj grad tale om offentlige registre, og autoritative grunddata.

Der er således kendte udfordringer med især plandatakvaliteten og fortolkning af plandata. Dette medfører tre overordnede fejltyper, som kan have betydning for beregningen af ejendoms- og grundværdier: (1) fejlagtig *indberetning* af lokalplanens bestemmelser, herunder (a) banale indberetningsfejl, (b) fejl grundet rimelig tvivl om, hvordan bestemmelsen bør indberettes, og (c) manglende mulighed for indberetning af den givne bestemmelsestype. (2) fejl i *nedbrydningen* af data til deljordstykkenniveau, f.eks. når der gælder mere end én lokalplan for deljordstykket. (3) fejlagtig *anvendelse* af nedbrudte data i beregningen af ejendoms- og grundværdi, f.eks. manglende anvendelse af relevante bestemmelsestyper.

Sådanne ejendomme markeres med opgaver i E&G, og modelforslaget til ejendoms- og grundværdi suppleres herefter af manuel sagsbehandling. Den manuelle sagsbehandling kan f.eks. resultere i et tillæg eller nedslag i forhold til den modelberegnete vurdering. Det samme gælder for ejendomme, som er meget atypiske, eller som af andre årsager ikke kan modelberegnes. I det hele taget vil modelberegningerne i en række tilfælde skulle efterprøves manuelt.

Der er således i forbindelse med udarbejdelsen af de første 500.000 almindelige 2020-vurderinger løst 1.207.000 manuelle opgaver. Størstedelen af opgaverne vedrører kvalitetssikring af data eller ejendoms-vurderingssystemets dataanvendelse, herunder ca. 634.000 opgaver specifikt vedrørende plandata.

De foreløbige vurderinger adskiller sig fra de almindelige vurderinger ved, at de alene er foretaget på baggrund af en maskinel modelberegning, mens der ikke er foretaget de efterfølgende manuelle kontroller eller andet manuelt arbejde, som gennemføres ved almindelige vurderinger. Der er kun i særlige tilfælde gennemført en manuel kontrol.

Det medfører, at processen for de foreløbige vurderinger stoppes efter den indledende modelberegning, hvorved vurderingsforslaget dannes. Dermed genereres der ikke manuelle opgaver for de forhold, som modellen ikke kan tage højde for, herunder f.eks. fejl i plandata. Størsteparten af de foreløbige vurderinger, der efterfølgende er omtalt som meget skæve, ville være blevet udtaget til manuel sagsbehandling i E&G, hvis der havde været tale om almindelige vurderinger.

Desuden følger det som konsekvens, at ejerne ikke modtager en deklarationsmeddelelse, og derfor ikke har mulighed for at vurdere, om datagrundlaget er korrekt, herunder komme med yderligere bemærkninger til forhold, som modellen ikke tager højde for, f.eks. beskyttelseslinjer og servitutter, ligesom ejerne ikke modtager en vurderingsmeddelelse.

Det er således en konsekvens af anvendelsen af foreløbige vurderinger, at nogle ejere vil opleve, at den foreløbige vurdering ikke vil svare til en almindelige vurdering pr. vurderingsterminen. Det er forventningen, at de foreløbige vurderinger for hovedparten af ejendommene ikke vil afvige væsentligt fra de endelige vurderinger.

1.6. Retsgrundlaget for ændring af foreløbige vurderinger (revision og særordning)

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 1, samt forarbejderne hertil, at udgangspunktet er, at foreløbige vurderinger ikke kan ændres. Dette udgangspunkt fraviges dog ved tilfælde, hvor en foreløbig vurdering, der afviger væsentligt fra den (endnu ikke foreliggende) almindelige vurdering, vil kunne have økonomisk betydning for ejendoms ejeren. Det følger således af ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, nr. 1 (revision), og nr. 2-6 (særordning), at foreløbige vurderinger efter § 89 b, kan ændres i de nedenfor oplistede tilfælde:

1.6.1. Revision

Vurderingsstyrelsen kan af egen drift foretage revision af foreløbige 2022-ejendomsvurderinger for både enkelte ejendomme og en større mængde ejendomme. Adgangen til revision omfatter ifølge bemærkningerne til bestemmelsen f.eks. fejl, som skyldes datafejl og fejl i særlige grupper af ejendomme. Revisionsbestemmelsen indebærer, at Skatteforvaltningen vil have mulighed for af egen drift at tage de foreløbige 2022-vurderinger op til revision.

Den reviderede vurdering vil fortsat være en foreløbig vurdering, da der bl.a. ikke vil blive foretaget en fuld manuel sagsbehandling i forbindelse med den reviderede vurdering, ligesom der i forbindelse med revisionen ikke vil blive udsendt deklarationsmeddelelse m.v.

Skatteforvaltningens adgang til revision vil bl.a. gælde i tilfælde, hvor en større mængde vurderinger viser sig at være fejlbehæftede (f.eks. på grund af datafejl eller fejl i særlige grupper af ejendomme), og hvor enkelte ejendomme har fejl i beregningen (f.eks. ved fejl eller problemer med data i forhold til den enkelte ejendom).

I det første tilfælde vil Skatteforvaltningen skulle foretage en ny modelberegning for de berørte ejendomme, og i sidstnævnte tilfælde vil Skatteforvaltningen have mulighed for at fastsætte en ny foreløbig vurdering for den enkelte ejendom. Der vil alene i forbindelse med revisionen blive korrigeret i modelberegningen, og der vil således ikke blive foretaget f.eks. en manuel vurdering svarende til processen for almindelige vurderinger.

1.6.2. Salg af ejendomme

En boligejer, der ønsker at sælge sin ejendom, kan få ændret den foreløbige vurdering, så den afspejler udbudsprisen omregnet til 2022-niveau. I forbindelse med salgssituationer kan en boligejer ved henvendelse til Vurderingsstyrelsen få rettet sin foreløbige ejendomsværdi, så det i stedet er udbudsprisen omregnet til 2022-niveau, som vurderet af pågældende ejendomsmægler, der anvendes som foreløbigt beskatningsgrundlag. Det er en betingelse for ændring efter denne bestemmelse, at handelsprisen omregnet til 2022-niveau afviger med mere end 20 procent fra den foreløbige ejendomsværdi, og at boligejer dokumenterer afvigelsen, f.eks. via en salgsoptilling.

1.6.3. Køb af ejendomme

I købsituationer kan en boligejer, der har købt en ejendom efter offentliggørelsen af den foreløbige ejendomsværdi, få ændret sin foreløbige ejendomsværdi til den faktiske købspris, omregnet til 2022-niveau, hvis køberen f.eks. via et skøde eller en købsaftale kan dokumentere, at købsprisen afviger fra den foreløbige ejendomsværdi. Det er også her en betingelse, at købsprisen, omregnet til 2022-niveau, afviger med mere end 20 procent fra den foreløbige ejendomsværdi.

Det vil være muligt for køberen at justere den foreløbige vurdering i overensstemmelse med salgsprisen, selv om sælgeren også tidligere har justeret den foreløbige vurdering i overensstemmelse med ejendomsmæglerens vurdering.

Når ejendomsværdien i den foreløbige vurdering ændres i forbindelse med køb eller salg, vil Vurderingsstyrelsen ligeledes foretage en skønsmæssigt tilsvarende ændring af den foreløbige grundværdi.

1.6.4. Grundværdi fastsat af domstol eller anden højere instans

Har et vurderingsankenævn, Skatteankestyrelsen, Landsskatteretten eller en domstol ændret en ejendoms grundværdi ved vurderingen pr. 1. januar 2020, kan ejeren henvende sig til Vurderingsstyrelsen og anmode om at få ændret grundværdien i overensstemmelse med den pågældende myndigheds grundværdiansættelse.

1.6.5. Fritagelse fra grundskyld

I de tilfælde, hvor det ikke korrekt indgår i en foreløbig vurdering, at en ejendom er helt eller delvist fritaget for grundskyld, kan ejeren henvende sig til Vurderingsstyrelsen og derved frit ændre den foreløbige vurdering. Det er en betingelse, at ejeren kan dokumentere, at fritagelsen ikke indgår korrekt i den foreløbige vurdering.

1.6.6. Undtagelse fra vurdering

I de tilfælde, hvor det ikke korrekt indgår i en foreløbig vurdering, at en ejendom er delvis undtaget fra vurdering, kan ejeren henvende sig til Vurderingsstyrelsen og derved frit ændre den foreløbige vurdering. Det er en betingelse, at ejeren kan dokumentere, at undtagelsen ikke indgår korrekt i den foreløbige vurdering.

1.6.7. Nybyg, ombygning og andre større ændringer, der giver grundlag for en omvurdering

I de tilfælde, hvor en ejendom har ændret sig i en sådan grad, at betingelserne for omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6 er opfyldt, kan den fysiske ejer henvende sig til Vurderingsstyrelsen og derved frit ændre sin foreløbige vurdering.

Det følger af forarbejderne, at den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med, at de foreløbige vurderinger i sådanne tilfælde ikke vil kunne tage højde for ændringerne.

1.7. Retsgrundlaget for efterregulering

Boligskatteforliget, som blev indgået i 2017, har til formål at sikre tryghed om ejendomsejerens ejendomsskatter ved overgangen til de nye ejendomsvurderinger. Forliget indeholder derfor en række tiltag, der skal sikre, at de samlede ejendomsskatter ikke stiger ved overgangen til og på grund af det nye ejendomsvurderingssystem.

Der er med ejendomsskatteloven (LLF nr. 113 af 26. april 2023, Forslag til Ejendomsskattelov) bl.a. indført en skatterabat til boligejere, der har overtaget deres bolig inden 2024. Skatterabatten sikrer, at de enkelte boligejere samlet set ikke skal betale mere i boligskat ved overgang til de nye regler, end hvis de gældende regler, herunder ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft for grundskylden, var blevet videreført i 2024.

I henhold til ny- og ombyggede ejendomme fastsættes et yderligere skæringstidspunkt, hvorefter byggeriet skal være færdigmeldt senest den 1. januar 2024, for at blive omfattet af rabatordningen. Skatterabatten bortfalder, når ejendommen sælges, medmindre ejendommen sælges til ægtefælle.

Som konsekvens af, at de almindelige 2022-vurderinger samt senere omvurderinger ikke kunne blive udsendt tids nok til, at de kan nå at blive indarbejdet på forskudsopgørelsen for 2024 og 2025, blev der herudover indført foreløbige vurderinger som et midlertidigt beskatningsgrundlag for opkrævning af ejendomsskatter. Når de almindelige 2022-vurderinger eller senere omvurderinger foreligger, vil der herefter blive foretaget efterregulering af ejendomsskatter m.v., der er beregnet på baggrund af foreløbige vurderinger i henhold til de almindelige 2022-vurderinger.

Det følger derfor af ejendomsskattelovens § 82, at for ejendomme, der har været foreløbigt vurderet efter ejendomsvurderingslovens § 89 b, foretages der efterregulering, når ejeren er blevet meddelt den almindelige vurdering eller omvurdering, der skal indgå i beskatningsgrundlaget for beløbene:

1. Ejendomsværdiskat
2. Grundskyld
3. Dækningsafgift
4. Rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld
5. Stigningsbegrænsning for grundskyld

Ovenstående beløb vil skulle genberegnes og efterreguleres, når den almindelige vurdering foreligger.

Det følger af forarbejderne, at efterregulering af beregningen af rabat for ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. ejendomsskattelovens kapitel 6, skal ses i sammenhæng med, at beregningen af rabatten som udgangspunkt vil skulle tage udgangspunkt i 2022-vurderingen, da denne vurdering som udgangspunkt vil danne grundlag for beregning og beskatning af ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024.

Eftersom de foreløbige 2022-vurderinger midlertidigt vil skulle træde i stedet for de almindelige 2022-vurderinger for ejerboliger, vil de foreløbige 2022-vurderinger indgå i beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat og grundskyld i forbindelse med beregningen af rabatbeløbet. Når den almindelige

2022-vurdering er meddelt ejeren, vil rabatbeløbet derfor skulle efterreguleres, hvis ikke der er sket en omvurdering pr. 1. januar 2023 eller pr. 1. januar 2024. Dette vil ske ved, at beregningen af forskelsbeløbet for både ejendomsværdiskat og grundskyld efterreguleres med udgangspunkt i den almindelige 2022-vurdering.

Det følger desuden af forarbejderne, at det er en forudsætning for at blive omfattet af rabatordningen, at boligejeren er en fysisk person samt, at boligejeren ejer ejendommen ved overgangen fra de gældende beskatningsregler til de nye indførte regler.

Det betyder, at ejendomsskatterne, der indledningsvist vil blive beregnet på baggrund af de foreløbige vurderinger, vil blive efterreguleret, når de almindelige vurderinger eller omvurderinger, der skal udgøre det endelige beskatningsgrundlag i stedet for de foreløbige vurderinger, foreligger.

En vigtig årsag til, at der lovgivningsmæssigt blev givet mulighed for udarbejdelse af foreløbige vurderinger, hvor en andel ville kunne være baseret på delvist ukorrekte eller fejlbehæftede data, har været, at boligejerne ikke blev mødt af umiddelbare økonomiske konsekvenser på baggrund af en skæv foreløbig vurdering. De boligejere som umiddelbart risikerede at opleve økonomiske konsekvenser ved en skæv vurdering, havde og har fortsat mulighed for at bede om at få ændret vurderingen efter særordningen, jf. afsnit 1.6.

Øvrige boligejere vil, som følge af skatterabatten og sænkede satser for ejendomsværdiskat og grundskyld, ikke opleve at stige i skat i forhold til de tidligere regler og reguleres i overensstemmelse med den almindelige vurdering, når denne udsendes.

Supplerende spørgsmål fra Folketingets Ombudsmand

Ad 2.2.1 De anvendte modelberegninger mv.

2.2.1.1. Det fremgår af Vurderingsstyrelsens udtalelse af 13. oktober 2023, 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.

Folketingets Ombudsmand beder på den baggrund 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.

Det er Vurderingsstyrelsens opfattelse, at de anvendte modelberegninger er udarbejdet i overensstemmelse med forudsætningerne i loven, og at datagrundlaget for de foreløbige vurderinger havde en kvalitet der var anvendelig i forhold til at kunne danne grundlag for foreløbig beskatning, indtil de almindelige vurderinger forelå.

Det er dog efter offentliggørelsen konstateret, at de foreløbige vurderinger, ligesom de almindelige vurderinger, er udfordret i forhold til f.eks. korrekt registrering af bl.a. plangrundlag.

Det er Vurderingsstyrelsen opfattelse, at der med afsæt i den nuværende viden om forløbet kunne have været gjort mere for at afhjælpe disse problemer forud for offentliggørelsen af de foreløbige vurderinger.

Dette afspejles bl.a. også i, at Vurderingsstyrelsens erfaringer i forhold til offentliggørelse af de foreløbige vurderinger fra ejerboliger efterfølgende har medført, at der er foretaget en væsentlig kvalitetssikring af de foreløbige ejendomsvurderinger for erhvervsejendomme forud for offentliggørelse af disse i december 2023.

Dette ændrer imidlertid ikke på, at det er forudsat i lovens bemærkninger, at autoritative kildedata til brug for udarbejdelsen af de foreløbige vurderinger ville kunne være urigtige og alligevel ville kunne anvendes til udarbejdelsen af de foreløbige vurderinger. Her kunne Vurderingsstyrelsen imidlertid godt have overvejet, i hvilket omfang det kunne give mening at lave en yderligere og helt overordnet kvalitetssikring af visse vurderinger, herunder ejendomsvurderinger, hvor grundværdien var højere end ejendomsværdien.

Det kunne derudover have været kommunikeret tydeligere, at der efter offentliggørelsen kunne vise sig at være nogle foreløbige vurderinger, som ville være skæve. Herunder tydeligt have været oplyst, at dette dog typisk ikke vil have skattemæssig betydning.

2.2.1.2. Det fremgår af Vurderingsstyrelsens udtalelse af 13. oktober 2023, at der er foretaget en analyse af 100 ejerboliger, hvor grundværdien markant oversteg ejendomsværdien, herunder at der i "de fleste sager er tale om, at datagrundlaget for modelberegningerne ikke korrekt afspejler det underliggende plangrundlag, eller at der foreligger datafejl".

Folketingets Ombudsmand beder på den baggrund om en nærmere redegørelse for forberedelserne vedrørende udvikling og test af it-løsningen med henblik på at undgå eller minimere tilfælde af meget skæve foreløbige vurderinger.

Som det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 89 b, stk. 1, samt forarbejderne hertil, foretages de foreløbige vurderinger som en modelberegning på baggrund af tilgængelige data om ejendommene. Modelberegningen og vurderingsgrundlaget (dvs. data) svarer som udgangspunkt til den metode, som også anvendes i E&G til brug for udarbejdelsen af de almindelige vurderinger.

Modelberegningen til de foreløbige vurderinger trækker data fra en lang række systemer, sammenstiller og beriger disse data for at kunne danne de foreløbige vurderinger.

Datasættet i modelberegningen består af 109 datafelter pr. vurderingsejendom, som dannes på baggrund af autoritative kildedata i det danske systemlandskab, herunder BBR-data, geodata, plandata mv. Datasættet indeholder de data, der gør det muligt at beregne ejendomsværdier, grundværdier og berige vurderingsejendommene med de fornødne datapunkter, så en foreløbig vurdering kan dannes i tilstrækkelig kvalitet og så tæt på en almindelig vurdering som muligt. Det endelige datasæt for de foreløbige vurderinger blev dannet den 31. maj 2023, og er blevet kvalitetsforbedret forud for udstilling den 12. september 2023.

Kvalitetssikringskonceptet er bl.a. udviklet på baggrund af og trækker på erfaringer fra tidligere testdataforløb gennemført i forbindelse med udviklingen af beskatningssystemerne samt udviklingen af foreløbige beregningsgrundlag, der er opstået som følge af udskydelsen af de nye ejendomsskatte regler fra 2021

til 2024. Konceptet sikrede validering af data og værdier i de foreløbige vurderinger, herunder datamodel, grundværdier, ejendomsværdier mm. Tilsammen sikredes, at de data, som de foreløbige vurderinger dannedes ud fra, havde så høj kvalitet som muligt inden for de tilgængelige tidsrammer.

Kvalitetssikringen blev etableret med syv kvalitetssikringsaktiviteter, som tilsammen afdækkede kvaliteten og mitigerede risikoen forbundet med at beskatte på baggrund af de foreløbige vurderinger. Kvalitetssikringsaktiviteternes formål var dels at danne et validt billede af datas kvalitet samt via forskellige evalueringsmetoder at sikre, at data var af en kvalitet, der understøttede dannelsen af retvisende foreløbige vurderinger og dermed beskatning.

Tabel 1. Kvalitetssikringsaktiviteter

Nr.	Kvalitetssikringsaktivitet	Indhold i aktiviteten
1	Kvalitetssikring af data-grundlaget/inputdata for modelberegningen	Der udarbejdedes en varedeklaration, hvor det blev beskrevet hvilke datakilder og dataversioner, som blev brugt. Udover varedeklarationen blev der foretaget stikprøver for at sikre, at data var korrekt indlæst.
2	Kvalitetssikring af model-output	Der blev gennemført statistiske tests af modeloutput og foretaget manuel kvalitetskontrol af niveauer samt stikprøvekontrol på udvalgte ejendomskategorier.
3	Validering af at kildedata er konsistente i dataflowet	Der blev foretaget test af, om kildedata var i overensstemmelse med registrering i kildesystemerne. Det blev gjort ved, at ejendomme blev slået op i f.eks. BBR. Stikprøvekontrollen blev udført på et begrænset antal ejendomme. Det var en simpel test, som svarede til den test, der blev udført af datakilder i forbindelse med de almindelige vurderinger.
4	Tests af output fra transformeren (funktionalitet der beriger vurderingerne med datapunkter)	Der blev foretaget agile tests af acceptkriterierne, som var beskrevet i features. Testene validerede, hvorvidt funktionaliteten var udviklet korrekt, og om transformeringen af data var korrekt. De agile test var primært opsat som automatiske tests med fokus på korrekthed af datatransformeringen og kvantitet. Udover automatiske tests, udarbejdedes også manuelle agile test, som testede specialscenarier. De automatiske tests blev eksekveret på den samlede ejendomspopulation.

5	Validering af datasammenhæng på tværs og dataintegritet	Der blev foretaget tjek af, at felterne var udfyldt korrekt for de forskellige juridiske kategorier, og at data lå indenfor de tilladte værdier. Dette skete både ud fra testcases og som eksplorative tests.
6	Modtagekontrol af de foreløbige vurderinger	Der gennemførtes en modtagekontrol, som bestod af en række scenarier, hvor specialister gennemgik det modtagne data ift. kendte dataudfordringer og erfaring med problemområder. Der blev foretaget en stikprøvekontrol på samme måde, som det sker ift. de endelige vurderinger.
7	Vurderings- og beskatningsfaglig validering af endeligt output	Der gennemførtes tests på output ud fra testcases samt eksplorative tests. Testene validerede, hvorvidt den nye funktionalitet der var udviklet, var udviklet korrekt, og om output-data var korrekt.

De syv kvalitetssikringsaktiviteter var valgt ud fra en kritikalitetsvurdering med henblik på at opnå bedst mulig testdækning under de givne forudsætninger. Fokus var på at sikre, at der blev testet i alle de led, hvor data enten blev overleveret mellem de forskellige aktører (dvs. input- og output kontrol), eller hvor data blev beriget.

Forud for gennemførslen af hver enkelt kvalitetssikringsaktivitet var der foretaget en "kørsel". Kørslen udgjorde et datasæt, hvor modelforslag i flere led blev beriget med yderligere data. Disse kørsler havde til formål dels at optimere processen, dels at afsøge mulige problemområder og blev gennemført med følgende indhold, som var underlagt kvalitetssikringskonceptet:

- *Kørsel på testkommuner*: Kørslen omfattede data fra seks testkommuner. Kørslerne blev anvendt til at teste repræsentative ejendomme, herunder datasammensætning, dataflow, beskatning mv.
- *Kørsel på fuld population*: Kørslen omfattede data fra alle kommuner (fuld population) og blev anvendt til statistiske test af ejendoms-/grundværdier. Samtidig testedes kapaciteten til at håndtere datamængden i hele kæden.
- *Deltakørsel*: Kørslen blev anvendt som risikobegrænsende kvalitetsforbedrende tiltag, som sikrede, at kvaliteten af de foreløbige vurderinger blev forbedret for specifikke delmængder af den samlede ejendomspopulation, herunder, at de beskatningsmæssige konsekvenser af de foreløbige vurderinger kunne beregnes korrekt i beskatningssystemerne

Den samlede kvalitetssikring blev gennemført i to overordnede forløb, hhv. testdata og produktionsdata. Ved testdata forstås test af det data, der danner grundlag for en kørsel af produktionsdata i forbindelse med modelberegningen, mens produktionsdata relaterer sig til det data, som er resultatet af modelberegningen og dermed det foreløbige beskatningsgrundlag.

Kvalitetssikringen af testdata forløb som planlagt. Der blev registreret ca. 180 observationer totalt for testdata. Alle registrerede observationer, som blev identificeret frem til den 15. maj 2023, var blevet håndteret. Det var Vurderingsstyrelsens samlede vurdering, at de fejl, der var identificeret for testdata, var behandlet og deklareret korrekt. For testdata var den samlede konklusion, at de foreløbige vurderinger var i tilstrækkelig kvalitet til at kunne danne grundlag for en kørsel af produktionsdata til brug for foreløbig beskatning, indtil de almindelige vurderinger blev udsendt.

Kvalitetssikringen af produktionsdata forløb også som planlagt. Der blev registreret ca. 9 observationer for produktionsdata. Det var Vurderingsstyrelsens samlede vurdering, at de fejl, der blev identificeret for produktionsdata, blev behandlet og deklareret korrekt, og at kvaliteten af datagrundlaget for de foreløbige vurderinger absolut var anvendeligt. For produktionsdata var den samlede konklusion, at de foreløbige vurderinger var af tilstrækkelig kvalitet til at kunne danne grundlag for foreløbig beskatning, indtil den almindelige vurdering blev udsendt.

Det er hermed vurderingen, at data er overført korrekt fra det danske systemlandskab til datasættene i forbindelse med udarbejdelsen af de foreløbige vurderinger, ligesom den generelle kvalitet i forhold til udarbejdelsen af de foreløbige vurderinger er sikret via kvalitetssikringskonceptet under hensyntagen til at begrænse de administrative omkostninger, og for ikke at forsinke udsendelse af de almindelige vurderinger.

2.2.1.3. Folketingets Ombudsmand beder Vurderingsstyrelsen om at forklare baggrunden for, at forhold, der kunne føre til eventuelle skæve foreløbige vurderinger (fx tilfælde hvor grundværdien markant oversteg ejendomsværdien) 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.

Det var forventningen på tidspunktet for offentliggørelsen, at hovedparten af de foreløbige vurderinger ikke ville afvige væsentligt fra de almindelige vurderinger og overordnet set ville ramme vurderingsnormen.

Der blev efter udstillingen den 12. september 2023 udarbejdet en sammenligning mellem de foreløbige 2022-ejendomsværdier pr. kvadratmeterpris og Finans Danmarks (FIDA) boligmarkedssstatistik for gennemsnitlige salgspriser pr. kvadratmeter for parcel- og rækkehuse for 1. kvartal 2022. Det overordnede billede af analysen er, at de gennemsnitlige kvadratmeterpriser på kommunalt niveau for vurderingerne omtrent stemmer overens med de tilsvarende niveauer fra FIDAS salgsstatistik. På landsplan er den gennemsnitlige foreløbige 2022-ejendomsværdi for parcel- og rækkehuse ca. 1 pct. højere end den gennemsnitlige handelspris opgjort på baggrund af FIDAS salgsstatistik. Der var således ikke indikationer af, at vurderingerne systematisk skulle være for høje eller for lave.

Det er, som nævnt ovenfor i afsnit 2.2.1.1., Vurderingsstyrelsens opfattelse, at der med afsæt i den nuværende viden om forløbet kunne have været gjort mere for at afdække fejlene i de foreløbige vurderinger forud for offentliggørelsen.

2.2.1.4. Folketingets Ombudsmand beder Vurderingsstyrelsen 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.

Der henvises indledningsvis til afsnit 1.5, hvor det er beskrevet, at de foreløbige vurderinger ikke behandles i E&G, men udelukkende foretages ved hjælp af modelberegninger. Funktionaliteten, der markerer evt. afvigende vurderingsforslag til manual kontrol, findes kun i E&G, og er dermed ikke en del af processen i forhold til de foreløbige vurderinger.

De opsatte kriterier til udtag af særlige tilfældegrupper i E&G har derfor ikke været i anvendelse i forbindelse med udsendelse af foreløbige vurderinger.

I forbindelse med den senere udarbejdelse af de almindelige vurderinger er der dermed opsat en omfattende "flagning" af ejendomme, som bør underkastes manuel sagsbehandling, og dermed korrigeres der også for de mangler, der måtte være i grundlaget for de foreløbige ejendomsvurderinger. Formålet med de foreløbige vurderinger er som nævnt, at de skulle kunne udarbejdes med begrænsede administrative omkostninger og et begrænset ressourcetræk. Dette formål ville ikke kunne tilgodeses, hvis der på samme vis generelt skulle foretages flagning og manuel sagsbehandling for så vidt angår de foreløbige vurderinger.

2.2.1.5. Folketingets Ombudsmand forstår ud fra omtale i medierne, 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. Folketingets Ombudsmand beder Vurderingsstyrelsen om at redegøre for karakteren af disse anbefalinger, og hvordan styrelsen har fulgt op på anbefalingerne.

Tilsynet med told- og skatteforvaltningens it-område har fokus på udviklingen af it-systemet E&G, som bruges ved udarbejdelse af de almindelige vurderinger. Tilsynet har ikke afgivet anbefalinger i relation til de foreløbige vurderinger, der som nævnt er udarbejdet uden for E&G.

2.2.1.6. Folketingets Ombudsmand henviser i tilknytning til de anvendte modelberegninger til, at Vurderingsstyrelsen under omtalen af kvaliteten af data om ejerboliger (redegørelsens 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. Folketingets Ombudsmand beder 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.

Som anført i udtalelsen af 13. oktober 2023 til Folketingets Ombudsmand, var det vurderingen, at det samlede produktionsdatasæt havde tilstrækkelig kvalitet til, at der kunne udarbejdes foreløbige vurderinger på alle hovedsegmenter (parcel/rækkehuse, etageejerlejligheder, fritidsboliger og modelunderstøttede vurderinger af øvrige ejendomme, herunder erhvervsjendomme), som overordnet ramte vurderingsnormen.

Det har dog også været en grundlæggende forudsætning i forbindelse med udarbejdelsen og anvendelsen af de foreløbige vurderinger, at der er tale om foreløbige vurderinger, som i nogle tilfælde vil afvige fra de almindelige vurderinger, herunder f.eks. som følge af:

- At vurderingsmodellerne ikke fuldt ud er testet og godkendt efter samme proces som de almindelige vurderinger. For de ejendomssegmenter, hvor vurderingsmodellen er færdigudviklet og taget i brug, anvender man således den samme model, som til de almindelige vurderinger.
- At autoritative kildedata i det danske systemlandskab kan være fejlbehæftet.

- At der ved udarbejdelsen af de foreløbige vurderinger ikke skal tages højde for en række faktiske forhold, da de forudsætter manuel håndtering, f.eks. fejl i BBR-data, manglende eller urigtige plandata mv.

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

Efter udstilling af foreløbige vurderinger den 12. september 2023 og baseret på de erfaringer, som reaktionerne på de foreløbige vurderinger afstedkom, har Vurderingsstyrelsen foretaget to deltakørsler (benævnt 4a, 4b), som medførte en række maskinelle kvalitetsforbedringer af de foreløbige vurderinger. Efter offentliggørelsen af forskudsopgørelserne for 2024 den 14. november 2023 er der foretaget en deltakørsel (benævnt 5).

De maskinelle modeljusteringer (deltakørsler) omfattede især følgende:

- Bedre kobling mellem bygningsanvendelse i henhold til BBR-data og beregningsmodel for værdiansættelse af grunde i landzone mv.
- Præcisering af værdiansættelsen efter planlagt anvendelse og udnyttelse i relation til plandatakoder for ejendomme i landzone.
- Præcisering af håndteringen af særligt høje og særligt lave ejendoms- og grundværdier.
- Sikring af, at grundværdien fastsættes til 0 kr., hvis grundens areal fraregnet vej er 0 kvm.
- Indarbejdelse af afgørelser om ejendommenes juridiske kategori.
- Som hovedregel videreførelse af tildelte tillæg og nedslag i forbindelse med udarbejdelsen af almindelige 2020-vurderinger.

Det ville have været hensigtsmæssigt at gennemføre disse modeljusteringer (deltakørsler) forud for udstilling af de foreløbige ejendomsvurderinger. Som anført i afsnit 2.2.1.1 henholder Vurderingsstyrelsen sig til, at det er forudsat i lovens bemærkninger, at autoritative kildedata til brug for udarbejdelsen af de foreløbige vurderinger ville kunne være urigtige og alligevel ville kunne anvendes til udarbejdelsen af de foreløbige vurderinger.

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

2.2.2.1 Folketingets Ombudsmand henviser i sit brev til, at Vurderingsstyrelsen og skatteministeren efterfølgende har betegnet nogle af de foreløbige 2022-vurderinger som “meget skæve” eller “helt på månen”, og til, at der er igangsat initiativer i form af bl.a. analysearbejde til fastlæggelse af kriterier for revision af de meget skæve vurderinger. Folketingets Ombudsmand henviser også til, at det fremgår af Vurderingsstyrelsens nyhed af 13. november 2023, at der er gennemført en kvalitetssikring, som har medført, at styrelsen har ændret ca. knap 100.000 af de foreløbige vurderinger.

Folketingets Ombudsmand beder på den baggrund Vurderingsstyrelsen om at oplyse, om det er korrekt forstået, 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.

Vurderingsstyrelsen kan hertil bemærke, at der i forbindelse med den efterfølgende kvalitetssikring er sket ændring af knap 100.000 (ca. 95.600) foreløbige vurderinger. Ændringerne i forbindelse med kvali-

tetssikringen er alene foretaget med hjemmel i ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, nr. 1 (revision), jf. tabel 6 i afsnit 2.2.2.6.

De ændringer af foreløbige vurderinger, der er foretaget med hjemmel i ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, nr. 2-6 (særordningen), er håndteret særskilt, og er således ikke en del af den omtalte kvalitetssikring. Disse ændringer vil, modsat revision i alle tilfælde, være initieret af ejendomsejer.

Nedenstående tabel illustrerer antal behandlede anmodninger, herunder ændring af de foreløbige vurderinger pba. særordningen.

Tabel 2. Kategori	Antal anmodninger sagsbehandlet	Heraf ændrede foreløbige vurderinger
Køb/salg (ejerbolig)	3.777	1.619
Omvurdering (ejerbolig)	529	464
Fritagelse fra beskatning eller undtagelse fra vurdering (ejerbolig/erhverv)	297	23
Videreførelse af afgørelse fra højere instans (ejerbolig/erhverv)	123	8

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

Der blev samlet udstillet 1.801.000 foreløbige vurderinger for ejerboliger på Vurderingsportalen den 12. september 2023. Hertil blev 78.000 blandede ejendomme (ejerbolig og erhverv) udstillet på samme tidspunkt.

2.2.2.3 I tilknytning til de ovennævnte samlede antal foreløbige 2022-vurderinger, der blev offentliggjort den 12. september 2023, beder Folketingets Ombudsmand Vurderingsstyrelsen oplyse, hvor mange af disse vurderinger, som 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.

Folketingets Ombudsmand beder desuden Vurderingsstyrelsen om at redegøre nærmere for styrelsens 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.

I forbindelse med, at de foreløbige vurderinger blev offentliggjort den 12. september 2023, blev det tydeligt, at en række ejendomsvurderinger var meget skæve.

Årsagerne til de konstaterede skæve foreløbige vurderinger

For de meget skæve vurderinger var der primært tale om, at grundværdien var for høj på grund af en overvurdering af den mulige anvendelse eller udnyttelse af grunden. I andre tilfælde var der tale om markant for mange forudsatte udstykningsmuligheder, markant for høj forudsat udnyttelsesgrad eller markant forkerte forudsatte anvendelsesmuligheder. Det ville i alle tilfælde kunne medføre markant for høje grundværdier.

Fastsættelse af kriterierne for, hvornår en meget skæv foreløbig vurdering evt. skulle revideres

På baggrund af disse konstateringer, igangsatte Vurderingsstyrelsen arbejdet med at fastsætte kriterier for, hvilke ejendomme der på baggrund af meget skæve vurdering burde revideres.

I forbindelse med fastlæggelsen af kriterierne lagde Vurderingsstyrelsen vægt på væsentligheden af den meget skæve foreløbige vurdering og den potentielle økonomiske betydning for ejeren, også selvom den foreløbige vurdering ikke umiddelbart ville få en økonomisk konsekvens for boligejeren pga. skatterabatten mv. over for hensynet de administrative ressourcer forbundet med revision. Vurderingsstyrelsen lagde i forhold til ressourcetrækket vægt på, at formålet med de foreløbige vurderinger er, at ressourcerne i stedet ville kunne bruges på at sikre, at den resterende del af de almindelige 2020-vurderinger samt 2021-, 2022- og 2023-vurderingerne udsendes efter de udmeldte tidsplaner, og at kvalitetssikringen ikke måtte ske på bekostning heraf.

Med henblik på at kunne udsøge de boligejere, der ville have den største potentielle økonomiske betydning, blev der fastlagt en proces for kvalitetssikring/screening af ejerboliger med henblik på at vurdere, at der skulle foretages revision, jf. ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, nr. 1.

Processen for kvalitetssikring/screening af ejerboliger med henblik på evt. revision.

Der blev foretaget en screening af samtlige foreløbige vurderinger med henblik på at frasortere ejendomme, hvor grundværdien ikke så ud til at være markant forkert.

Dette skete i to skridt.

1. Først blev der foretaget en automatisk udsøgning sorteret på værdi, således at alle ejendomme, hvor grundværdien var 1) under 0,5 mio. kroner eller 2) afveg med mindre end 3 mio. kroner fra ejendomsværdien, blev frasorteret. Denne del skete via automatisk udsøgning.
2. På de resterende ejendomme (de ejendomme, som ikke blev frasorteret via den automatiske udsøgning) blev der foretaget en manuel screening, jf. nedenfor.

Fokus blev således på baggrund af den indledende screening rettet mod ejendomme, hvor den foreløbige grundværdi var markant højere end den foreløbige ejendomsværdi. Det skal ses i lyset af, at der ikke umiddelbart blev identificeret meget skæve vurderinger uden for denne gruppe af ejendomme. Det skal dog understreges, at der også kan være fejl i de foreløbige vurderinger for ejendomme uden for denne gruppe, men disse vil ikke blive vurderet som meget skæve i denne sammenhæng.

Ejendomme, der ikke blev frasorteret i forbindelse med den indledende screening ovenfor, blev håndteret manuelt.

Den manuelle screeningsproces

Den manuelle screening startede med de største afvigelser (grundværdi større end ejendomsværdi) og/eller største grundværdi. Herefter arbejdedes nedad. Dermed blev det sikret, at de mest markante afvigelser

blev håndteret først, da tiden til at indlæse korrigerede foreløbige vurderinger i beskatningssystemerne var begrænset, da arbejdet skulle være afsluttet forud for indlæsningen på forskudsopgørelsen den 13. november 2023. Her kortlagde en sagsbehandler, hvorvidt der var fejl i grundlaget for vurderingen, herunder om der var fejl i modelberegningen.

Sagsbehandleren har bl.a. set på, om plandata var indberettet korrekt i forhold til gældende plangrundlag, og hvorvidt plandata var indlæst korrekt i vurderingsmodellen. Endvidere har sagsbehandleren set på, om BBR-oplysninger stod korrekt i systemet, herunder om BBR-oplysninger eller plandata var åbenbart forkert. Herudover har sagsbehandleren f.eks. forholdt sig til, om der var taget korrekt højde for store arealer, antallet af udstykninger, eller hvor plandata var anvendt skævt. Der var her særligt fokus på kendte problemstillinger, herunder udstykningsmuligheder, naturbeskyttelseslinjer og andre begrænsninger i anvendelse.

Modeljusteringer (deltakørsler)

Der blev desuden gennemført en række modeljusteringer mellem udstillingen på Vurderingsportalen den 12. september 2023 og den opdaterede udstilling den 13. november 2023, hvor sidstnævnte anvendes til indarbejdelse på forskudsopgørelsen for 2024. Disse modeljusteringer har ligeledes bidraget til, at antallet af foreløbige vurderinger, hvor grundværdien overstiger ejendomsværdien, er blevet nedbragt.

Modeljusteringerne skal ses i sammenhæng med den manuelle screeningsproces, hvor en række konkrete årsager til skæve vurderinger blev identificeret. På denne baggrund er det analyseret, hvorvidt vurderingsmodellen kunne justeres med henblik på mere præcist at ramme vurderingsnormen. I de tilfælde, hvor der er identificeret løsninger, er disse implementeret for de relevante ejendomme.

Modeljusteringerne korrigerede dermed nogle af de ejendomme, der var udtaget til manuel gennemgang. Det betød at de ejendomme, hvor der var identificeret mulige maskinelle løsninger/modeljusteringer, blev tilbageholdt fra den manuelle gennemgang indtil de maskinelle justeringer var implementeret. Modeljusteringerne havde den umiddelbare fordel at kunne implementeres ensartet for alle berørte ejendomme og altså ikke kun dem der opfyldte definitionen af meget skæv.

Det betød at alle ejendomme med samme egenskaber blev behandlet ens.

Antal reviderede foreløbige vurderinger

Samlet set har ovenstående kvalitetssikring resulteret i, at Vurderingsstyrelsen har ændret de foreløbige vurderinger for 95.600 ejerboliger og blandede ejendomme. For ejerboligsegmentet svarer det til 5,3 pct. af den samlede ejendomspopulation.

Ud af de ejendomme, der har fået ændret den foreløbige vurdering siden udstillingen på Vurderingsportalen den 12. september 2023, er der for 5.000 ejendomme foretaget manuel kvalitetssikring, som har resulteret i en ændret foreløbig vurdering. Derudover er der foretaget 55.600 (maskinelle) ændringer er resultatet af modeljusteringer (deltakørsler).

De resterende 35.000 ejendomme er ændret på baggrund af videreførte tillæg og nedslag fra udsendte almindelige 2020-vurderinger og har ikke som sådan været en del af processen for kvalitetssikring, men er et initiativ, som er igangsat sideløbende, og som fortsat er i gang. Disse ændringer har ligeledes hjemmel i revisionsbestemmelsen.

Ca. 57.800 egentlige ejerboliger og ca. 27.600 blandede ejendomme har fået ændret den foreløbige grundværdi. Tilsvarende har ca. 13.400 ejerboliger fået ændret den foreløbige ejendomsværdi, mens 13 blandede ejendomme har fået ændret den foreløbige ejendomsværdi.

Den igangsatte kvalitetskontrol/screening blev afsluttet, og efterfølgende er samtlige foreløbige vurderinger indlæst i beskatningssystemerne.

Efterfølgende revision baseret på den almindelige 2020-vurdering

Imidlertid er det besluttet at videreføre tillæg/nedslag og skønsmæssige vurderinger for ejendomme, hvor der foreligger en almindelig 2020-vurdering ved udarbejdelsen af den foreløbige 2022-vurderingen. Det kan dreje sig om tillæg/nedslag i ejendomsværdien og/eller i grundværdien. Boligejere, som er omfattet heraf, vil løbende få en ny forskudsopgørelse for 2024 i takt med udsendelse af almindelige 2020-vurderinger, undtagen hvis det vurderes, at det gør den foreløbige 2022-vurdering mindre retvisende. Da grundlaget for ejendomsbeskatningen på forskudsopgørelsen for 2025 består af en indekseret foreløbig 2022- eller 2023-vurdering, vil der også blive taget højde for disse ændringer, når datagrundlaget for forskudsopgørelsen for 2025 indlæses.

2.2.2.4 Folketingets Ombudsmand beder Vurderingsstyrelsen oplyse antallet af vurderinger af henholdsvis ejendomsværdi og grundværdi, der er blevet ændret ved denne ovennævnte gennemgang.

I den manuelle gennemgang af meget skæve vurderinger er der alene set på ejendomme, hvor grundværdien har været væsentligt højere end ejendomsværdien, hvorfor der i nedenstående svar alene angives tal for ejendomme, hvor grundværdien er ændret frem mod udstilling den 13. november 2023.

Efter udstilling på Vurderingsportalen den 12. september 2023 blev der i screeningsgennemgangen fundet ca. 68.100 egentlige ejerboliger, der havde en grundværdi, som var højere end ejendomsværdien. Og tilsvarende var der ca. 18.000 blandede ejendomme mv., hvor det samme var tilfældet.

For kun en lille andel af ejerboligerne er grundværdien højere end ejendomsværdien. Det gjaldt således for knap 4 pct. i forbindelse med udstillingen i september. For blandede ejendomme kan det sagtens være tilfældet, at grundværdien korrekt overstiger ejendomsværdien, da ejendomsværdien kun skal afspejle ejerboligdelen. Ifm. udstillingen i september gjaldt det for ca. 24 pct. af de blandede ejendomme mv., at grundværdien overstiger ejendomsværdien.

Ud af de ca. 68.100 ejerboliger er den foreløbige vurdering for ca. 8.200 ejerboliger ændret så meget, at grundværdien ikke længere overstiger ejendomsværdien. Opgørelsen omfatter både manuelle og maskinelle ændringer. Den manuelle kontrol af ejendomme, hvor grundværdien er mere end 3 mio. kr. højere end ejendomsværdien, har ført til, at ca. 3.400 grundværdier er justeret. Heraf har 96 pct. af ændringerne medført, at grundværdien nu er mindre end 3 mio. kr. højere end ejendomsværdien.

Der er ca. 8.500 blandede ejendomme, der er ændret så meget, at grundværdien ikke længere overstiger ejendomsværdien. Dette skyldes alene maskinelle korrektioner.

Tabel 3. Antal ejerboliger og blandede ejendomme, hvor grundværdien er højere end ejendomsværdien. Sammenligning af udstilling på Vurderingsportalen den 12. september med udstilling den 13. november 2023

Ejerboliger

	12. sep.	13. nov.
Ejendomme i alt	1.801.000	1.801.000
Ejendomme med GV ¹ større end EV ²	68.100	59.900
heraf GV 0-3 mio. kr. større end EV	62.900	58.800
heraf GV 3-5 mio. større end EV	3.100	700
heraf GV mere end 5 mio. større end EV	2.200	500

¹ Grundværdi.

² Ejendomsværdi.

Blandende ejendomme

	12. sep.	13. nov.
Ejendomme i alt	78.000	78.000
Ejendomme med GV ⁶ større end EV ⁷	18.000	9.500
heraf GV 0-3 mio. kr. større end EV	15.700	8.200
heraf GV 3-5 mio. større end EV	900	500
heraf GV mere end 5 mio. større end EV	1.400	800

Anm. : Foreløbige vurderinger. Det skal bemærkes, at udgangspunktet for opgørelsen er de foreløbige vurderinger udstillet på Vurderingsportalen den 12. september hhv. udstillet den 13. november 2023.

Kilde: Vurderingsstyrelsen

Inden udsendelse af de almindelige vurderinger vil alle ejerboliger, hvor grundværdien overstiger ejendomsværdien, blive kontrolleret manuelt.

2.2.2.5 For så vidt angår de foretagne ændringer beder Folketingets Ombudsmand 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) 50-75 pct., c) 75-100 pct. og d) over 100 pct., der er foretaget.

Der er foretaget ændringer i den foreløbige ejendomsværdi og/eller grundværdi for ca. 95.600 unikke ejendomme. Da ca. 85.400 ejendomme har fået ændret den foreløbige grundværdi, og ca. 13.400 ejendomme har fået ændret den foreløbige ejendomsværdi, er der således nogle ejendomme, hvor der kun er ændret ejendomsværdi eller grundværdi.

Tabel 4. Størrelsen på de procentvise korrektioner af grundværdier set i forhold til den oprindelige foreløbige 2022-vurdering

0 % – 20 %	20 % – 50 %	50 % – 75 %	75 % – 100 %	100 % –
34.787	30.378	15.505	4.628	121

Kilde: Vurderingsstyrelsen

Tabel 5. Størrelsen på de procentvise korrektioner af ejendomsværdier set i forhold til den oprindelige foreløbige 2022-vurdering

0 % – 20 %	20 % – 50 %	50 % – 75 %	75 % – 100 %	100 % –
11.598	1.378	237	89	87

Kilde: Vurderingsstyrelsen

2.2.2.6. I tilknytning til den efterspurgte procentvise opgørelse over størrelsen af korrektionerne, beder Folketingets Ombudsmand 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 alt har ca. 95.600 ejendomme fået justeret ejendoms- og/eller grundværdien siden udstillingen på Vurderingsportalen den 12. september, jf. nedenstående tabel. Beskrivelsen af hvad de maskinelle modeljusteringer (deltakørsler) primært omfatter fremgår af afsnit 2.2.1.7.

Stigninger i ejendoms- eller grundværdien er en konsekvens af videreførte tillæg/nedslag eller ændret juridisk kategorisering.

Vurderingsstyrelsen har været opmærksom på, at nye huse i dyre boligområder risikerer relativt høje modelberegnete ejendomsværdier. I forbindelse med udarbejdelsen af de almindelige vurderinger adresseres problemstillingen af den manuelle vurderingsfaglige kvalitetskontrol, hvor der bl.a. ses på ejendomme, hvor korrektionerne i modellen, f.eks. for boligens alder, bliver for store – hvis opgjort i kroner.

2.2.2.7 Folketingets Ombudsmand beder i lyset af de ovennævnte svar 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 hvilke måde.

Som det fremgår ovenfor af afsnit 2.2.1.3 var det forventningen på tidspunktet for offentliggørelsen, at hovedparten af de foreløbige vurderinger ikke ville afvige væsentligt fra de almindelige vurderinger og overordnet set ville ramme vurderingsnormen. Med afsæt i den nuværende viden om forløbet, kunne sty-

relsen have gjort yderligere for at afdække fejlene i de foreløbige vurderinger forud for offentliggørelsen, uagtet det lovgivningsmæssigt var forudsat, at fejlbehæftede data kunne lægges til grund.

2.2.2.8. Endelig anmoder Folketingets Ombudsmand om at modtage eventuelle dokumenter (interne notater mv.), der afspejler styrelsens overvejelser om ændring af meget skæve vurderinger samt om en kopi af de endeligt vedtagne kriterier for revision.

Vurderingsstyrelsen vedlægger følgende dokumenter:

- Bilag A: Kvalitetssikring af de foreløbige vurderinger for ejerboliger i 2023
- Bilag 1: Kvalitetssikring af foreløbige 2022- og 2023-ejendoms- og grundværdier (statistisk kvalitetssikringskoncept) (J. nr. 22-0348840)
- Bilag 2: Kvalitetssikring af de foreløbige 2022- og 2023-vurderinger – Gennemførelse af kvalitetssikring og resultater. Afrapportering den 19. juni 2023 (J. nr. 23-1020831)
- Bilag 3: Test og kvalitetssikring af deltakørsel 1 (J.nr. 23-1250818)
- Bilag 4: Test og kvalitetssikring af deltakørsel 2 (J. nr. 23-1323326)
- Bilag 5: Test og kvalitetssikring af deltakørsel 3a (J. nr. 23-1323326)
- Bilag 6: Test og kvalitetssikring af deltakørsel 3b (J. nr. 23-1323326)
- Bilag 7: Faktaark om resultatet af kvalitetssikring af foreløbige vurderinger for ejerboliger og blandede ejendomme (J.nr. 23-1593901)
- Bilag 8: Lovforslag nr. L 114, Folketinget 2022-23 (2. samling), Forslag til Lov om ændring af kildeskattebogen, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Opkrævning og inddrivelse af grundskyld og dækningsafgift m.v., statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, foreløbige vurderinger som midlertidigt beskatningsgrundlag i 2024 og 2025, forenkling af ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025, udvidelse af antallet af dommere i Landsskatteretten m.v.)
- Bilag 9: Kommissorium for Taskforce vedr. foreløbige vurderinger (J.nr. 23-0012805)
- Bilag 10: Opdateret plan for forretningsmæssig test for beskatning version 2 (J.nr. 23-0094051)
- Bilag 11: Kvalitetssikring af deltakørsler (J.nr. 24-0028578)
- Bilag 12: Feedback loops ift. test og kvalitetssikring af foreløbige vurderinger (J.nr. 23-0165815)
- Bilag 13: Foreløbige 2022-vurderinger af parcel- og rækkehuse sammenlignet med Finans Danmarks prisstatistik (J.nr. Sagsnr. 23-1327951)
- Bilag B: SAU alm. Del – svar på spm. 373
- Bilag C: Svarbidrag til SAU-spørgsmål 386
- Bilag D: Notat: Gennemgang af borgerhenvendelser vedr. de foreløbige 2022-vurderinger.
- Bilag E: Notat: Håndtering af ejendomme, hvor grundværdien er markant højere end ejendomsværdien i den foreløbige vurdering.
- Bilag F: Proces for manuel håndtering af de ejendomme, hvor grundværdien er markant højere end ejendomsværdien

Ad 3. Sagsbehandlingstid

3.1. Folketingets Ombudsmand henviser til, at det fremgår af Vurderingsstyrelsens redegørelse og i pkt. 2.1 i materialet 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.

Folketingets Ombudsmand beder Vurderingsstyrelsen oplyse, om styrelsen har kunnet og fortsat kan holde målsætningen om en på sagsbehandlingstid på 14 dage.

Når en ejer har henvendt sig og angivet, at ejers ejendom er til salg, har Vurderingsstyrelsen kunnet overholde en sagsbehandlingstid på 14 dage. Fristoverholdelsen gælder alle sager med undtagelse af 137 sager, som er behandlet i perioden 12. september til 9. oktober 2023. Der er i alt behandlet ca. 2.800 henvendelser i Særordningen under salgssituationer. Vurderingsstyrelsen har siden 9. oktober overholdt målsætningen om 14 dages sagsbehandlingstid på denne type sager.

3.2. Folketingets Ombudsmand 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 foreløbige 2022-vurdering, herunder med henblik på revision efter ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, nr. 1, og om overholdelse af sådanne målsætninger.

Vurderingsstyrelsen har et mål for sagsbehandlingstiden på 14 dage for henvendelser vedrørende køb/salg af ejendomme. Videre er ambitionen, at alle øvrige henvendelser relateret til særordningen i forbindelse med de foreløbige vurderinger behandles hurtigst muligt. Siden ultimo november har det således været muligt at behandle alle anmodninger under særordningen inden for maksimalt 3 uger.

Ad 4. Eventuelle interne evalueringer

4.1. Afslutningsvis beder Folketingets Ombudsmand om at modtage eventuelle interne evalueringer af offentliggørelsen af de foreløbige vurderinger

Vurderingsstyrelsen har ikke foretaget interne evalueringer af offentliggørelsen.

Bilag 3

Skatteministeriets følgebrev af 19. januar 2024 til Folketingets Ombudsmand:

1. På baggrund af Vurderingsstyrelsens redegørelse af den 13. oktober 2023 har Folketingets Ombudsmand den 21. november 2023 bedt styrelsen om en supplerende redegørelse. Folketingets Ombudsmand har bedt om, at Vurderingsstyrelsen sender redegørelsen og materialet via Skatteministeriet, så ministeriet kan få lejlighed til at fremkomme med eventuelle bemærkninger til det, som Vurderingsstyrelsen anfører.

Skatteministeriet fremsender på denne baggrund hermed Vurderingsstyrelsens redegørelse samt de efterspurgte bilag. Skatteministeriet fremkommer derudover nedenfor med en række supplerende bemærkninger til sagen.

2. Den 12. september 2023 offentliggjorde Vurderingsstyrelsen de foreløbige 2022-vurderinger. Hensigten med de foreløbige vurderinger er, at alle boligejere skulle have klarhed over deres beskatningsgrundlag inden overgangen til det nye boligbeskatningssystem den 1. januar 2024.

Skatteministeren redegjorde bl.a. i sin tale til 1. behandling af ejendomsskatteoven (L 113) den 4. maj 2023 for baggrunden for, at boligskatteomlægningen i 2024 fastholdes. Af talen fremgår bl.a. følgende:

”Regeringen forventer, at boligskatteomlægningen får en stabiliserende effekt på boligmarkedet. Det gør den, fordi der bliver skabt en bedre og mere nutidig sammenhæng mellem ejendomsskatterne og ejendommenes værdi. Lidt populært sagt kan man sige, at vi får en løbende ejendomsavancebeskatning, fordi beskatningen følger med den prisudvikling, der er i markedet.

Boligskatteomlægningen betyder også, at boligskatteomlægningen lempes for fire ud af fem boligejere. Boligejere får en samlet skattelettelse på rundt regnet 10 mia. kr. Det er skatteletter, der i øvrigt primært falder ude i provinsen og i landdistrikterne. Det er en lempelse, som kommer, fordi vi omlægger boligskatteomlægningen i 2024. Det er ubetinget en god ting, særlig for de mange mennesker, som har bokset med stigende renter og faldende boligpriser. Oven i det får vi en bedre sammenhæng mellem ejendomsskatter og ejendomsværdi, som jeg lige har sagt. Dermed får vi i samfundet en del af de værdistigninger i fast ejendom, som følger af velstandsfremgang, byggeri m.v.”

For så vidt angår de boligejere, der ikke med boligskatteomlægningen får en skattelettelse, følger det af ejendomsskatteoven, at der indføres en skatterabat til boligejere, der har overtaget deres bolig inden 2024. Skatterabatten sikrer, at den enkelte boligejer samlet set ikke skal betale mere i boligskat ved overgangen til de nye regler, end hvis de gældende regler, herunder ejendomsværdiskattestop og grundskyldloft for grundskylden, var blevet videreført i 2024. Skatterabatten videreføres som udgangspunkt nominelt, indtil boligen sælges, jf. Folketingstidende A, L 113, 2022-23, side 24.

Uden de foreløbige ejendomsvurderinger ville boligskatteomlægningen i stedet skulle have været foretaget på baggrund af de seneste ejendomsvurderinger, dvs. typisk ejendomsvurderinger fra 2011. Som Vurderingsstyrelsen redegør for i deres udtalelse, ville dette dog have medført, at der ved udsendelse af de første almindelige vurderinger skulle foretages en betydelig efterregulering. Det skyldes, at grundskyldspromillerne og ejendomsværdiskattesatsen med virkning fra 2024 er sat væsentligt ned. For grundskylden er promillen i gennemsnit sat ned fra ca. 27 i 2023 til ca. 7½ i 2024, mens den almindelige ejendomsværdiskattesats er sat ned fra 0,92 pct. i 2023 til 0,51 pct. i 2024. Hvis opkrævningen af ejendomsskatter i 2024 var sket på baggrund af 2011-vurderinger med de nye skattesatser, ville det således have medført, at der for grundskylden i gennemsnit kun ville være blive opkrævet godt ¼ af den forventede endelige grundskyld, mens der for ejendomsværdiskatten kun ville blive opkrævet godt halvdelen af det endelige beløb. De resterende beløb ville således skulle efteropkræves i forbindelse med udsendelse af de første almindelige vurderinger.

Hensigten med de foreløbige vurderinger var på den baggrund bl.a. at skabe et så rigtigt beskatningsgrundlag som muligt med det formål at minimere det efterfølgende behov for efterreguleringer. Hensigten var derudover, at de foreløbige vurderinger ville kunne laves med et begrænset brug af administrative ressourcer i de relevante styrelser.

Skatteministeriet kan derudover henholde sig til Vurderingsstyrelsens udtalelse.

3. Skatteministeriet har vedlagt Vurderingsstyrelsens redegørelse samt de af Vurderingsstyrelsen fremsendte bilag.

Der henvises til Folketingets Ombudsmands dok. nr. 23/04884-32/(...).