

Udskriftsdato: 14. december 2025

FOU nr 2023.28 (Gældende)

2023-28. Ændring af BBR-oplysninger til brug for fastsættelse af ejendomsvurdering

Ministerium: Folketinget

Opfølgning / Opfølgning til

BEK nr 1010 af 24/10/2012 § 2, § 3, § 15, § 19 og § 21 - LBK nr 1449 af 01/10/2020 § 5, § 6, § 7 og § 8 -

LBK nr 835 af 03/06/2022 § 20 a, § 20 b og § 20 c

2023-28. Ændring af BBR-oplysninger til brug for fastsættelse af ejendomsvurdering

Ombudsmanden iværksatte en egen drift-undersøgelse af Vurderingsstyrelsens praksis i tilfælde af indsigelse fra en ejendomsejer om urigtige oplysninger i BBR i forbindelse med styrelsens deklarationsmeddelelse om ejendomsvurdering. Undersøgelsen blev foretaget i medfør af ombudsmandslovens § 17, stk. 2, hvorefter ombudsmanden kan gennemføre generelle undersøgelser af en myndigheds behandling af sager.

Baggrunden var medieomtale af tilfælde, hvor ejendomsejere havde modtaget en såkaldt deklarationsmeddelelse fra Vurderingsstyrelsen med de oplysninger, som var anset for væsentlige for ejendomsvurderingen, og hvor ejerne mente, at der var tale om urigtige BBR-oplysninger. Ejendomsejerne havde derfor inden for deklarationsperioden på fire uger gjort indsigelse, men kommunen skulle nå at godkende de nye BBR-oplysninger, før de kunne indgå i Vurderingsstyrelsens fastsættelse af ejendomsvurderingen. Det betød, at ejerne risikerede, at urigtige BBR-oplysninger blev lagt til grund for ejendomsvurderingen, hvis kommunen ikke nåede at godkende rettelserne i BBR, inden fristen udløb.

Ombudsmanden anførte, at lovgivningen ikke forhindrede Vurderingsstyrelsen i at forlænge deklarationsperioden kortvarigt for at give kommunen længere tid til at tage stilling til en ejers rettelser i BBR. Ombudsmanden var imidlertid samtidig enig med Vurderingsstyrelsen i, at det næppe havde været lovgivers hensigt, at styrelsen skulle forlænge deklarationsperioden i de omhandlede tilfælde.

Ombudsmanden lagde vægt på bl.a. lovforarbejdernes omtale af hensyn til at sikre enkel masseadministration, digitalisering og automatiske løsninger, samt at lovgivningen på området havde fraveget det almindelige officialprincip og indført en særlig ramme for, hvornår en sag om ejendomsvurdering skulle anses for tilstrækkeligt oplyst.

Ombudsmanden fandt herefter ikke grundlag for at kritisere Vurderingsstyrelsen.

(Sag nr. 23/00373)

I det følgende gengives ombudsmandens udtalelse om sagen:

Ombudsmandens udtalelse

1. Sagens baggrund

Min undersøgelse angår ejendomsejeres indsigelser om urigtige oplysninger i Bygnings- og Boligregistret (BBR) i forbindelse med Vurderingsstyrelsens deklarationsmeddelelser om ejendomsvurderinger pr. 1. januar 2020.

I et brev af 17. januar 2023 skrev jeg til Vurderingsstyrelsen, at der samme dag i DR havde været en omtale af tilfælde, hvor ejendomsejere havde modtaget en såkaldt deklarationsmeddelelse fra Vurderingssty-

relsen med de oplysninger, som Vurderingsstyrelsen havde anset for væsentlige for ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2020, og hvor ejerne mente, at der var tale om urigtige BBR-oplysninger.

Jeg skrev, at jeg havde forstået på medieomtalen, at ejendomsejerne i disse tilfælde selv skulle rette oplysningerne i BBR, og at de ændrede BBR-oplysninger skulle være godkendt af kommunen og herefter endeligt registreret i BBR for at kunne indgå i grundlaget for Vurderingsstyrelsens fastsættelse af ejendomsværdien. Dette kunne ifølge medieomtalen betyde, at en ejendomsejer, der inden for indsigelsesfristen på 4 uger retter en urigtig BBR-oplysning, alligevel risikerer, at den urigtige BBR-oplysning lægges til grund for ejendomsvurderingen, fordi kommunen ikke inden indsigelsesfristens udløb har nået at godkende ejerens rettelse.

I en supplerende høring til Vurderingsstyrelsen henviste jeg desuden til, at der ifølge medieomtalen var mange fejl i BBR.

Jeg har bedt Vurderingsstyrelsen om at redegøre nærmere for styrelsens praksis på området og for hjemmelsgrundlaget for denne praksis. Jeg har modtaget Vurderingsstyrelsens udtalelser af 23. februar, 17. maj og 31. august 2023. Der er endvidere i juni 2023 holdt møde mellem repræsentanter fra henholdsvis Vurderingsstyrelsen og Folketingets Ombudsmand.

2. Retsgrundlag

2.1. Skatteforvaltningslovens regler om deklarationsproceduren

Kapitel 7 a (§§ 20 a - 20 d) i skatteforvaltningsloven (lovbekendtgørelse nr. 835 af 3. juni 2022) indeholder bestemmelser om en særlig deklarationsprocedure ved ejendomsvurderinger med henblik på forudgående inddragelse af ejendomsejere, herunder om udsendelse af deklaration, en efterfølgende afgørelsesperiode og om fristen for afgørelse om vurdering. Bestemmelserne i §§ 20 a – 20 c har følgende ordlyd:

”§ 20 a. Told- og skatteforvaltningen kan ved almindelige vurderinger og omvurderinger efter ejendomsvurderingsloven sikre inddragelsen af ejendommens ejer ved anvendelse af en særlig deklarationsprocedure, jf. stk. 2 og 3.

Stk. 2. Told- og skatteforvaltningen underretter ved deklarationen ejeren af en ejendom om de faktiske oplysninger om den pågældendes ejendom og andre faste ejendomme, der forventes tillagt væsentlig betydning for vurderingen af den pågældendes ejendom. Told- og skatteforvaltningen underretter samtidig ejeren af ejendommen om, at told- og skatteforvaltningen kan træffe afgørelse på grundlag af de oplysninger, der foreligger, når afgørelsesperioden indtræder, og om tidspunktet for afgørelsesperiodens indtræden, jf. § 20 b.

Stk. 3. Deklarationen skal foretages, senest 4 uger før afgørelsesperioden indtræder, jf. § 20 b.

§ 20 b. Ved vurdering af fast ejendom, der foretages efter forudgående deklaration, jf. § 20 a, indtræder en afgørelsesperiode tidligst 4 uger efter deklarationsmeddelelsens udsendelse, jf. § 20 a, stk. 2. Afgørelsesperioden udløber 6 uger efter afgørelsesperiodens indtræden, medmindre skatteministeren fastsætter et senere tidspunkt.

Stk. 2. Told- og skatteforvaltningen træffer i afgørelsesperioden, jf. stk. 1, afgørelse på grundlag af de oplysninger, der foreligger ved afgørelsesperiodens indtræden.

§ 20 c. Ved afgørelse om almindelig vurdering og omvurdering, der meddeles efter afgørelsesperiodens udløb, jf. § 20 b, stk. 1, træffer told- og skatteforvaltningen afgørelse på grundlag af de oplysninger, der foreligger på afgørelsestidspunktet. ”

2.1.1. Indførelse af deklarationsproceduren

Den særlige deklarationsprocedure i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a blev indført ved lov nr. 688 af 8. juni 2017 om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatte-loven og forskellige andre love (lovens § 1, nr. 22). Af bemærkningerne til bestemmelserne i kapitel 7 a, jf. lovforslag nr. L 212 af 3. maj 2017, fremgår bl.a. følgende:

”Etableringen af et nyt ejendomsvurderingssystem, der skal træffe forvaltningsretlige afgørelser, men som samtidig har karakter af masseforvaltning, har aktualiseret overvejelser om, i hvilket omfang og hvorledes det vil være nødvendigt og muligt at gennemføre partshøring i vurderingssager (...).

Henset til, at der vil være ikke-ubetydelige vanskeligheder forbundet med konkret at vurdere, i hvilke vurderingssager der skal partshøres, før vurdering kan foretages, og til det meget store antal vurderinger, der hvert år skal foretages inden for en meget kort periode, foreslås det på baggrund af overvejelserne, at der indføres et nyt kapitel 7 a i skatteforvaltningsloven, der dels skal indeholde regler, der vil give vurderingsmyndigheden mulighed for at gennemføre høring af ejendomsejerne ved en særlig lovhjemlet deklaration, dels skal indeholde regler, der vil indføre en afgørelsesperiode, som vil give vurderingsmyndigheden mulighed for at håndtere den potentielt store mængde nye oplysninger, der måtte indgå vedrørende den store mængde ejendomme, der i et år skal vurderes stort set samtidig. ”

Af lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 2.9.2, fremgår det bl.a., at de foreslåede regler, når de anvendes, træder i stedet for reglerne om partsinddragelse i forvaltningslovens §§ 19-21.

Af bemærkningerne fremgår endvidere bl.a. følgende:

”Vurderingsmyndigheden skal som oven for nævnt hvert andet år vurdere omkring 1,7 mio. ejerboliger henholdsvis omkring 0,5 mio. øvrige ejendomme. Der er derfor behov for at sætte en frist for, hvornår ejerne senest kan komme med oplysninger, der skal medtages i vurderingen, samt for at give vurderingsmyndigheden en periode til at behandle disse oplysninger, før der udsendes afgørelse. En sådan afgørelsesperiode vurderes nødvendig, hvis afgørelser om vurdering som langt overvejende hovedregel skal kunne udsendes rettidigt til, at de kan indgå ved beregningen af ejendomsværdiskat og indeholdes i årsopgørelsen. ”

2.1.2. Ændring af § 20 b, stk. 2 (oplysninger modtaget efter deklarationsperioden)

Skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 2, fik sin nugældende ordlyd ved lov nr. 1061 af 30. juni 2020 (lovens § 5, nr. 2), jf. lovforslag nr. L 194 af 20. maj 2020.

Før denne lovændring var Skatteforvaltningen ikke afskåret fra at træffe afgørelse på baggrund af oplysninger modtaget i den afgørelsesperiode, der følger efter udløbet af deklarationsperioden. Denne adgang blev afskåret ved lovændringen. Af bemærkningerne til bestemmelsen fremgår bl.a. følgende:

”Det foreslås, at skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 2, affattes således, at Skatteforvaltningen i afgørelsesperioden, jf. stk. 1, træffer afgørelse på grundlag af de oplysninger, der foreligger ved afgørelsesperiodens indtræden.

Skatteforvaltningens mulighed for at inddrage oplysninger efter afgørelsesperiodens indtræden, afskæres dermed, således at der vil skulle træffes afgørelse på grundlag af de oplysninger, der foreligger ved afgørelsesperiodens indtræden.

Hvis en ejendomsejer efter dette tidspunkt ønsker at få oplysninger med i vurderingen, må ejendomsejeren enten klage over den nye vurdering eller anmode om at få vurderingen genoptaget efter de almindelige regler om genoptagelse af vurderinger i skatteforvaltningslovens § 33.

Det vil med forslaget være afgørende for, om Skatteforvaltningen skal forholde sig til indsendte oplysninger, at oplysningerne er modtaget af Skatteforvaltningen under deklarationsproceduren, som slutter ved afgørelsesperiodens start. Er oplysningerne først modtaget på et senere tidspunkt, vil de ikke skulle indgå i vurderingen.

Skatteforvaltningen vil herefter skulle orientere ejendomsejeren om, at oplysningerne er indsendt for sent, og at de derfor ikke vil blive lagt til grund ved vurderingen. Det vil samtidig være op til Skatteforvaltningen at orientere ejendomsejeren om dennes muligheder, herunder mulighederne for at klage og at søge om genoptagelse.”

Om baggrunden for ændringen fremgår bl.a. følgende af lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 2.10.2:

”Udsendelse af vurderinger i det nye ejendomsvurderingssystem foretages som masseadministration, ligesom det var tilfældet i det gamle vurderingssystem. Arbejdsgangen og sagsbehandlingen er imidlertid i endnu højere grad styret af digitalisering og automatiske løsninger, hvorfor der er behov for at fastlåse de oplysninger, der danner grundlag for vurderingen, på bestemte tidspunkter.

Formålet med forslaget er at sikre en simpel og enkel administration. Derudover skal forslaget være med til at sikre, at det bliver muligt at kommunikere om de nye vurderinger på en enkel og forståelig måde, og den enkelte ejendomsejers valgmuligheder bliver mere simple og håndterbare.”

2.2. Forarbejderne til ejendomsvurderingsloven (anvendelse af oplysninger indhentet fra BBR)

Den gældende ejendomsvurderingslov blev indført ved lov nr. 654 af 8. juni 2017 (nu lovbekendtgørelse nr. 1449 af 1. oktober 2020 med senere ændringer).

Det fremgår af lovens kapitel 2 (§§ 5-8), at alle ejendomme som udgangspunkt vurderes hvert andet år.

Forslaget til ejendomsvurderingsloven (lovforslag nr. L 211 af 3. maj 2017) blev fremsat samtidig med det oprindelige forslag om at indføre den særlige deklarationsprocedure efter skatteforvaltningsloven, jf. ovenfor under pkt. 2.1.1. I lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 2.13.2.1, er det anført, at vurderingsarbejdet i vid udstrækning vil basere sig på oplysninger indhentet fra offentlige registre og

fra offentlige myndigheder. Der er henvist til en række registre, herunder BBR. Endvidere fremgår bl.a. følgende:

”De oplysninger, som vurderingsmyndigheden indhenter i offentlige registre, og som bliver lagt til grund for vurderingsarbejdet, vil som udgangspunkt blive anset for at være korrekte og ajourførte og i det hele taget pålidelige. At en oplysning er registreret i et offentligt register, indebærer imidlertid ikke i sig selv, at oplysningen er korrekt.

Hvis det konstateres, at en oplysning – f.eks. en arealoplysning i BBR – ikke er korrekt angivet, må vurderingsmyndigheden således tage stilling til dette forhold. Er der f.eks. i BBR registreret et bebygget areal på 1.000 m² for et parcelhus, mens de tilsvarende huse på vejen er registreret med 100 m², er det åbenbart, at BBR-oplysningen ikke er korrekt. Vurderingsmyndigheden kan ikke lægge åbenbart urigtige oplysninger til grund for vurderingerne, og den korrigerede oplysning må derfor som udgangspunkt lægges til grund.

Er der derimod i BBR registreret 110 m², mens ejeren mener, at huset kun er på 100 m², er det mindre klart hvilken oplysning, der er den korrekte. Vurderingsmyndigheden må under alle omstændigheder tage stilling til borgerens henvendelse og må tage stilling på det foreliggende grundlag. Derfor kan svaret i et sådant tvivlstilfælde ofte tænkes at være, at borgeren må afklare spørgsmålet om arealets korrekte størrelse med BBR. Indtil dette er sket, kan oplysningen om et areal på 110 m² lægges til grund, da denne oplysning ikke er åbenbart urigtig. Svaret til borgeren vil dog altid bero på vurderingsmyndighedens bedømmelse i det konkrete tilfælde.

Viser det sig i eksemplet ovenfor efterfølgende, at BBR ændrer arealet til 100 m², kan der være grundlag for at genoptage vurderingen. ”

2.3. BBR-bekendtgørelsen

Bygnings- og Boligregistret (BBR) er et landsdækkende register med oplysninger om bygnings- og boligforhold samt tekniske anlæg mv. BBR indeholder oplysninger om bl.a. bygningers alder, beliggenhed, størrelse, installationer, energiforsyning mv.

Det fremgår af § 2 i bekendtgørelse nr. 1010 af 24. oktober 2012 om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR), at ejere af landets faste ejendomme har pligt til at påse, at den pågældende ejendom er registreret korrekt i BBR.

Ifølge bekendtgørelsens § 3, stk. 1, skal kommunalbestyrelsen ajourføre BBR for alle faste ejendomme inden for kommunens eget geografiske område. Efter bestemmelsens stk. 2 er kommunalbestyrelsen ikke ansvarlig for, at ejeren har afgivet korrekte oplysninger. Kommunalbestyrelsen er dog forpligtet til at revidere ejerens oplysninger ud fra en sandsynlighedsbetragtning og skal ”reagere aktivt” ved mistanke om uoverensstemmelse mellem de forhold, der er registreret i BBR, og de faktiske forhold.

Når der sker forandringer af bygninger mv. registreret i BBR, skal ejeren meddele alle oplysninger af relevans for registreringen i BBR til kommunalbestyrelsen, jf. § 15, stk. 1.

Efter bekendtgørelsens § 19, stk. 1, skal kommunalbestyrelsen ajourføre BBR, i takt med at data fra byggesagsbehandling, miljøsagsbehandling mv. etableres, eller oplysninger modtages fra ejendomsejere.

Ifølge § 21, stk. 1, skal kommunalbestyrelsen sikre, at BBR-registreringerne er korrekte, fyldestgørende og tidstro. Med tidstro forstås, at ajourføring af registret skal ske senest 10 hverdage efter kommunens modtagelse af nye oplysninger. Kommunalbestyrelsen kan vælge at afvente ajourføringen af de bygningskarakteristiske BBR-oplysninger i en byggesag eller en miljøsag, til tilladelsen er givet, jf. bekendtgørelsens § 21, stk. 2, 1. pkt.

3. Hvornår skal en ejendomsejers indsigelse om en urigtig BBR-oplysning anses for modtaget?

Det følger af skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 2, at afgørelse om ejendomsvurdering træffes på grundlag af de oplysninger, der foreligger ved afgørelsesperiodens indtræden.

Hvis en ejendomsejer i den forudgående deklarationsperiode, jf. § 20 a, får en ændring af en BBR-oplysning godkendt og registreret af den pågældende kommune, vil den korrigerede oplysning indgå ved ejendomsvurderingen, jf. § 20 b, stk. 2.

Er der tale om en åbenbart urigtig BBR-oplysning, kan Vurderingsstyrelsen ikke anvende oplysningen ved ejendomsvurderingen, jf. ovenfor under pkt. 2.2 om forarbejderne til ejendomsvurderingsloven. I disse tilfælde vil styrelsen som udgangspunkt anvende den af ejendomsejeren korrigerede oplysning, uanset om kommunen har vurderet forholdet og eventuelt ajourført BBR i deklarationsperioden.

Jeg har overvejet, om en ejendomsejers BBR-indsigelse, som er afgivet i deklarationsperioden, men som først godkendes af kommunen i afgørelsesperioden, også uden for tilfælde af åbenbart urigtige BBR-oplysninger kan betragtes som en oplysning, ”der foreligger ved afgørelsesperiodens indtræden” og dermed kan indgå i afgørelsesgrundlaget, jf. § 20 b, stk. 2. Dette ud fra en betragtning om, at kommunens godkendelse blot kan ses som en verificering eller dokumentation af det forhold, som borgeren allerede har gjort gældende i deklarationsperioden og dermed inden afgørelsesperiodens indtræden.

Det følger imidlertid af retsgrundlaget, at Vurderingsstyrelsen som udgangspunkt skal lægge de registrerede BBR-oplysninger til grund, og at det er kommunen og ikke Vurderingsstyrelsen, der – med forbehold af åbenbart urigtige oplysninger – har kompetencen til at vurdere rigtigheden af en ejendomsejers BBR-indsigelser, jf. ovenfor under pkt. 2.2 og 2.3 om forarbejderne til ejendomsvurderingsloven og om BBR-bekendtgørelsen.

Herefter mener jeg ikke, at jeg kan kritisere Vurderingsstyrelsens opfattelse af, at der – i tilfælde, hvor der ikke er tale om åbenbart urigtige BBR-oplysninger – først foreligger en oplysning i skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 2's forstand, når BBR-oplysningen er godkendt af kommunen og endeligt registreret i BBR. Det betyder, at hvis ejendomsejerens BBR-indsigelse ikke når at blive godkendt af kommunen i deklarationsperioden, indgår den ikke i Vurderingsstyrelsens afgørelsesgrundlag, jf. § 20 b, stk. 2.

Det kan efter min opfattelse ikke føre til en anden vurdering, at Vurderingsstyrelsen har oplyst, at styrelsen i en periode har haft en praksis, som ikke er i overensstemmelse med det ovenfor anførte, og som styrelsen nu vil ændre. Vurderingsstyrelsen har således i udtalelsen af 31. august 2023 oplyst, at der ved en fejl har udviklet sig en praksis i styrelsen, hvorefter dokumentation, som modtages efter deklarationsperiodens udløb, er blevet inddraget i grundlaget for ejendomsvurderingen, under forudsætning af at der er blevet gjort indsigelse om samme spørgsmål inden fristens udløb. Styrelsen vil tage skridt til at

ændre denne praksis, således at der træffes afgørelse på grundlag af de oplysninger, der foreligger ved afgørelsesperiodens indtræden, jf. § 20 b, stk. 2.

4. Mulighed for forlængelse af deklarationsperioden?

For at indgå i grundlaget for ejendomsvurderingen skal en ejendomsejers indsigelse om en urigtig BBR-oplysning – uden for tilfælde af åbenbart urigtige oplysninger – være godkendt og registreret af den pågældende kommune i deklarationsperioden inden afgørelsesperiodens indtræden, jf. nærmere ovenfor under pkt. 3.

Jeg har herefter koncentreret min undersøgelse om muligheden for at forlænge deklarationsperioden, efter deklarationsmeddelelsen er udsendt, jf. skatteforvaltningslovens § 20 a, som følge af en ejers BBR-indsigelse. Formålet med en forlængelse skulle være, at BBR-indsigelsen kunne nå at blive behandlet af kommunen inden afgørelsesperiodens indtræden og i givet fald indgå i Vurderingsstyrelsens afgørelsesgrundlag, jf. § 20 b, stk. 2.

4.1. Vurderingsstyrelsens opfattelse

I sin udtalelse af 17. maj 2023 har Vurderingsstyrelsen anført bl.a. følgende:

”Det fremgår således af [forarbejderne til skatteforvaltningsloven citeret i pkt. 2.1 ovenfor], at formålet med den særlige deklarationsprocedure, hvorefter alene oplysninger modtaget i deklarationsperioden lægges til grund for vurderingen, bl.a. er at sikre en effektiv sagsbehandling af den store mængde ejendomme, der skal vurderes inden for kort tid.

Det er Vurderingsstyrelsens opfattelse, at regelsættet i skatteforvaltningslovens § 20 a om fastsættelse af deklarationsperiodens længde og dermed afgørelsesperiodens indtræden skal ses i lyset af ovenstående bemærkninger. Det fremgår således af § 20 a, stk. 2, at tidspunktet for afgørelsesperiodens indtræden – og dermed deklarationsperiodens længde – fastlægges ved udsendelsen af deklarationsmeddelelsen. Det indebærer, at det som udgangspunkt alene vil være muligt at fastsætte en deklarationsperiode på mere end fire uger ved udsendelsen af deklarationsmeddelelsen. Det er således efter Vurderingsstyrelsens opfattelse ikke hensigten med de nævnte regler, at det skal være muligt at forlænge deklarationsperioden, efter at deklarationsmeddelelsen er udsendt.”

I sin supplerende udtalelse af 31. august 2023 har Vurderingsstyrelsen anført bl.a. følgende:

”For de mere end 90 pct. af ejendomsejerne, som er digitale brugere, medfører udsendelsen af deklarationsmeddelelsen, at der åbnes adgang til at indsende en indsigelse elektronisk via Vurderingsportalen. Ved deklarationsperiodens udløb lukkes denne mulighed automatisk. Styrelsens sagsbehandlingssystem styrer dette forløb, som er det samme for alle ejendomme i en såkaldt pulje, dvs. sager, som behandles i samme periode.

Det er ikke teknisk muligt i processen på Vurderingsportalen at sætte en individuel frist for den enkelte ejendom i en pulje, idet muligheden for at indsende en indsigelse via portalen lukkes samtidig for alle ejendomme i en pulje. Ved en eventuel forlængelse på Vurderingsportalen af deklarationsperioden for en konkret ejendom ville dette således gælde for alle ejendomme i puljen, uanset at det kun ville være i et mindre antal sager, at ejendomsejeren havde bedt om en længere frist. Det ville i givet fald ikke svare

til den frist, som fremgår af den udsendte deklarationsmeddelelse, hvilket formentlig ville gøre en særlig kommunikationsindsats påkrævet. Eventuelle henvendelser efter deklarationsperiodens udløb må således ske via fysisk post eller pr. mail til styrelsens hovedpostkasse.

En længere generel deklarationsfrist ville medføre en forsinkelse af det tilrettelagte forløb, herunder muligheden for at træffe afgørelse inden for afgørelsesperioden. Dette ville efter styrelsens opfattelse ikke være i overensstemmelse med det hensyn til masseadministration, som udtrykkeligt fremgår af forarbejderne til ejendomsvurderingsloven.

Når indkøringsperioden for de nye ejendomsvurderinger er gennemført, vil der fremover skulle behandles mere end 1,7 mio. ejendomsvurderinger om året. Fra 2026 vil der således til brug for udarbejdelsen af årets ejendomsvurderinger blive trukket data den 1. januar, hvorefter resultatet af vurderingerne skal indlæses i systemet til forskudsopgørelsen for det kommende år i august måned. Det er således et relativt kort forløb, som er afhængigt af, at sagsbehandlingen foregår inden for de fastlagte rammer.

Det bemærkes, at Vurderingsstyrelsen i deklarationsperioden skal foretage fornyet deklaration (gendeklaration) eller partshøring efter forvaltningsloven, hvis styrelsen efter udsendelsen af deklarationsmeddelelsen bliver bekendt med nye faktiske forhold, der har væsentlig betydning for vurderingen, og som boligejeren ikke er bekendt med, jf. bemærkningerne til skatteforvaltningsloven. Dette åbner efter styrelsens opfattelse ikke for at gendeklarere i tilfælde, hvor boligejeren gør indsigelse vedrørende forhold, som er denne bekendt.

Det er således Vurderingsstyrelsens opfattelse, at det vil være forbundet med en omfattende ekstra sagsbehandlingsindsats og forlængelse af det samlede sagsbehandlingsforløb at forlænge deklarationsperioden, efter at deklarationsmeddelelsen er udsendt. Det er efter styrelsens opfattelse heller ikke hensigten med de nævnte regler, at det generelt skal være muligt. ”

Det fremgår af samme udtalelse af 31. august 2023, at Vurderingsstyrelsen har fortsat og udbygget en vejledningsindsats, som skal sikre, at så mange boligejere som muligt får indsendt og godkendt rettelser i BBR rettidigt. Denne indsats, som begyndte i marts 2023, indebærer, at alle ejendomsejere modtager et særskilt vejledningsbrev forud for deklarationsmeddelelsen om 2020-vurderingen med overskriften ”Er BBR-oplysningerne om din ejendom korrekte? ”. I brevet gør styrelsen opmærksom på bl.a. ejendommejerens ansvar i forhold til BBR, jf. ovenfor under pkt. 2.3, samt kommunernes sagsbehandlingstider for ændringer af oplysninger i BBR.

Vurderingsstyrelsen har endvidere omtalt en forbedret vejledning på Vurderingsportalen og oplyst, at styrelsen i maj og juni 2023 har gennemført en informationskampagne for at minde boligejerne om at opdatere BBR.

I forhold til kommunernes sagsbehandlingstider for rettelse af BBR-oplysninger antager Vurderingsstyrelsen, at det først og fremmest vil være i forbindelse med 2020-vurderingerne, at kommunerne vil være pressede på målsætningerne på 10 hverdage for sagsbehandling, jf. om BBR-bekendtgørelsen ovenfor under pkt. 2.3. Det skyldes, at de offentlige ejendomsvurderinger af ejerboliger har været suspenderet siden 2013, og at der således ikke har været den samme opmærksomhed på vigtigheden af at ajourføre BBR. Vurderingsstyrelsen oplyser, at den løbende følger udviklingen i kommunernes sagsbehandlingstid.

4.2. Min vurdering

På baggrund af min gennemgang af retsgrundlaget og Vurderingsstyrelsens udtalelser i sagen må jeg lægge til grund, at Vurderingsstyrelsen efter lovgrundlaget ikke har pligt til at forlænge deklarationsperioden i tilfælde, hvor en ejendomsejer i deklarationsperioden gør indsigelse om, at den påtænkte ejendomsvurdering bygger på en urigtig BBR-oplysning.

Omvendt er der efter min opfattelse ikke lovgivningsmæssige hindringer for at forlænge deklarationsperioden (i en kortere periode), efter at en deklarationsmeddelelse er udsendt i medfør af skatteforvaltningslovens § 20 a.

Vurderingsstyrelsen vil således inden for lovens rammer kunne meddele fristforlængelse for at give kommunen længere tid til at tage stilling til ejerens BBR-rettelser, inden afgørelsesperioden indtræder, jf. § 20 b, og dermed dels øge sandsynligheden for, at ejendomsvurderingen bygger på korrekte BBR-oplysninger, dels reducere risikoen for, at kommunens sagsbehandlingstid går ud over ejendomsejerens mulighed for at blive beskattet korrekt.

Efter min opfattelse vil det, bl.a. afhængigt af eventuelle modstridende hensyn til tredjemand, ofte følge af god forvaltningsskik, at en myndighed om muligt bør udsætte behandlingen af en sag, når sagens part har gjort indsigelse over for de oplysninger, som myndigheden agter at lægge til grund for sagens afgørelse, og en anden myndighed er i færd med at undersøge rigtigheden af disse oplysninger. Bl.a. i tilfælde, hvor parten selv har overholdt eventuelle lovbestemte frister, bør myndighedernes sagsbehandlingstid som udgangspunkt ikke komme parten til skade.

Jeg har på den baggrund overvejet, om det følger af god forvaltningsskik, at Vurderingsstyrelsen bør forlænge deklarationsperioden i tilfælde, hvor styrelsen inden udløbet af deklarationsperioden modtager en BBR-indsigelse fra ejendomsejeren, men hvor der er grund til at tro, at kommunen ikke kan nå at behandle ejerens BBR-rettelse inden for den allerede udmeldte deklarationsperiode.

Jeg forstår Vurderingsstyrelsens udtalelse af 31. august 2023 sådan, at indretningen af styrelsens it-system gør, at det ikke er praktisk muligt via Vurderingsportalen at forlænge deklarationsperioden konkret for enkelte ejendomsejere på grundlag af en BBR-indsigelse. En forlængelse ville gælde alle ejendomme inden for den pulje af ejendomme, der behandles i samme periode. Som jeg forstår det, vil en konkret forlængelse kunne forsinke vurderingssagerne i forhold til de andre ejere i samme pulje, som ikke har ønsket forlængelse.

Det er imidlertid myndighedernes ansvar at sikre, at deres administration, herunder ved brug af it-systemer, understøtter de givne lovgivningsmæssige og forvaltningsretlige krav. Jeg henviser til FOB 2022-13 og overblik #13 om generelle forvaltningsretlige krav til offentlige it-systemer i Myndighedsguiden på ombudsmandens hjemmeside.

Jeg er til gengæld enig med Vurderingsstyrelsen i, at det i relation til ejeres BBR-indsigelser næppe har været lovgivers hensigt med deklarationsproceduren, at deklarationsperioden skal forlænges, efter at deklarationsmeddelelsen er udsendt, jf. nærmere ovenfor under pkt. 4.1.

Som beskrevet i pkt. 2 ovenfor om retsgrundlaget er den særlige deklarationsprocedure i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a (§§ 20 a - 20 d) fastsat til brug for Vurderingsstyrelsens ejendomsvurderinger, og proceduren træder i stedet for reglerne om partsinddragelse i forvaltningslovens §§ 19-21.

Der er i lovforarbejdernes omtale af denne særlige procedure lagt vægt på hensynet til at kunne sikre enkel masseadministration, digitalisering og automatiske løsninger. Det skal ifølge forarbejderne ses i lyset af det meget store antal ejendomsvurderinger, som Vurderingsstyrelsen hvert år skal foretage inden for en meget kort periode.

For at håndtere denne opgave er der i skatteforvaltningsloven fastsat regler om at fastlåse de oplysninger, der danner grundlag for en ejendomsvurdering, på bestemte tidspunkter, jf. lovens § 20 b, stk. 2, hvorefter ejendomsvurderingen foretages på grundlag af oplysninger, der foreligger ved afgørelsesperiodens indtræden. I forarbejderne til denne bestemmelse er det angivet, at en ejendomsejer er henvist til at klage eller anmode om genoptagelse efter reglerne herom, hvis ejeren efter deklarationsperioden ønsker at få oplysninger med i vurderingen.

Som anført ovenfor under pkt. 3 omtales derudover i forarbejderne til ejendomsvurderingsloven – samtidig med indførelsen af den særlige deklarationsprocedure – de tilfælde, hvor en ejer gør gældende, at en BBR-oplysning er urigtig. Her fremgår det, at ejeren ofte må henvises til at afklare spørgsmålet med BBR, og at vurderingsmyndigheden indtil da må lægge BBR-oplysningen til grund.

Lovgivningen på ejendomsvurderingsområdet har således dels fraveget det almindelige officialprincip og indført en særlig ramme for, hvornår en sag om ejendomsvurdering skal anses for tilstrækkeligt oplyst, dels fraveget forvaltningslovens regler om partsinddragelse ved at fastsætte særlige indsigelsesregler og i øvrigt henvise ejerne til at klage eller anmode om genoptagelse.

Jeg finder også, at der må lægges vægt på, at det følger af § 2 i den ovenfor omtalte BBR-bekendtgørelse, at ejere af landets faste ejendomme selv har en løbende pligt til at påse, at den pågældende ejendom er registreret korrekt i BBR, og at det i den forbindelse påhviler ejeren i tilfælde af forandringer af bygninger mv. at meddele alle oplysninger af relevans for registreringen i BBR til kommunalbestyrelsen, jf. § 15, stk. 1. En ejer, der har iagttaget disse regler, vil normalt ikke have grund til at rejse indsigelse imod de BBR-oplysninger, som Vurderingsstyrelsen agter at lægge til grund for sin vurdering.

Endelig må det tillægges vægt, at Vurderingsstyrelsen – i hvert fald på nuværende tidspunkt – har ydet en vejledningsindsats på BBR-området med henblik på, at ejendomsejere er opmærksomme på i god tid at sikre korrekte BBR-oplysninger som grundlag for ejendomsvurderingerne, jf. pkt. 4.1 ovenfor.

Samlet set kan jeg herefter ikke kritisere, at Vurderingsstyrelsen ikke forlænger deklarationsperioden som følge af en ejers BBR-indsigelse.