

Redegørelse

10. september 2018

J.nr. 18-1409147

Ledelsessekretariatet

Redegørelse: Fejl i konkret sag i Silkeborg

Baggrund

Dagbladet Politiken skrev søndag d. 26. august 2018 om ændringer af grund- og ejendomsværdierne for ti sommerhuse i Silkeborg i forbindelse med vedtagelse af en ny lokalplan i kommunen i 2016. Skatteministeren har på baggrund af artiklen bedt Vurderingsstyrelsen om en redegørelse om sagen, herunder hvordan Vurderingsstyrelsen vil undgå, at lignende sager i videst mulige omfang kan ske i fremtiden.

Indledningsvist kan det bemærkes, at det er Vurderingsstyrelsens væsentligste opgave under den nuværende lovgivning at udarbejde omvurderinger af alle landets ca. 1,7 millioner ejerboliger og ca. en halv million andre ejendomme, herunder ca. 400.000 erhvervsjendomme og ca. 100.000 landbrugs- og skovejendomme, når betingelserne er opfyldt. Endvidere skal Vurderingsstyrelsen udarbejde nye vurderinger af alle landets ejendomme, når det nye ejendomsvurderingssystem tages i brug.

Der er mange forhold, der kan udløse en ændret ejendoms- eller grundvurdering ved en omvurdering. SKAT modtog således i 2016 og 2017 henholdsvis ca. 400.000 og ca. 550.000 varslinger om ændringer af ejendomme og grunde rundt omkring i landet, herunder i forbindelse med vedtagelsen af nye lokalplaner, ved ny- og tilbygning mv.

Mange varslinger fører ikke til en omvurdering, ligesom ejendomme kan have flere forskellige varslinger samtidig. SKAT foretog eksempelvis i 2017 på baggrund af de nævnte ca. 550.000 varslinger ca. 100.000 omvurderinger. Fristen for at klage over disse omvurderinger for 2017 udløb pr. 1. juli 2018, og kun ca. 650 ejendomme har inden for klagefristen indsendt en klage. Andelen af påklagede omvurderinger er dermed faldet, da antallet af klager over omvurderinger i en årrække har ligget på ca. 1.000. Generelt set er der dermed tale om et meget lavt antal af klager svarende til ca. 1 pct. af omvurderingerne.

Sagen i Silkeborg

Sagen vedrører ti sommerhuse i Silkeborg, der indtil vedtagelsen af en ny lokalplan den 13. juni 2016 var beliggende i landzone, men som mindst siden 1980'erne har været vurderet som sommerhuse – både af Silkeborg Kommune og af SKAT.

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget i Silkeborg Kommune vedtog d. 13. juni 2016 lokalplan nr. 36-009, der overførte et afgrænset område ud til Silkeborgsøerne, i hvilket de ti sommerhuse er beliggende, fra landzone til sommerhuszone.

Efter vurderingsloven § 3, stk. 1, nr. 6, skulle SKAT i 2016 og Vurderingsstyrelsen i dag omvurdere ejendomme, hvor ejendomsværdien eller grundværdien vurderes at være faldet eller steget som følge af ændrede planforhold.

SKAT vurderede i den konkrete sag, at ændringen af området fra landzone til sommerhusområde medførte en ændring af grund- og ejendomsværdierne. SKAT foretog derfor en omvurdering af de pågældende ejendomme pr. 1. oktober 2016, som ejerne har fået tilsendt i foråret 2017 med klagefrist frem til den 1. juli 2017. Omvurderingen medførte blandt andet væsentlige stigninger i grundværdierne, de tilhørende grundskatteløfter og som følge heraf i den afledte grundskyld til kommunen.

Ingen af de berørte ejere af de ti sommerhuse valgte at klage over omvurderingen inden for fristen. Enkelte ejere valgte efterfølgende i foråret 2018 at anmode om en genoptagelse af vurderingen med henblik på, at grundvurderingerne skulle sættes ned til niveauet før omvurderingen pr. 1. oktober 2016.

En vurdering kan efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 33 kun genoptages, hvis den er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende objektive konstaterbare faktiske forhold, fx hvor det faktiske bygningsareal har været forkert registreret, en lokalplan fejlagtigt har været anset som vedtaget mv.

Ejendomsejerne fik afslag på deres genoptagelsesansøgninger i foråret 2018, da der ikke var fejl i de objektive konstaterbare forhold, der var lagt til grund for vurderingerne. Der var derimod tale om, at der var fejl i skønnet over betydningen af vedtagelsen af lokalplanen, og SKAT kunne derfor ikke rette sagerne ved genoptagelse, jf. skatteforvaltningslovens § 33.

Borgerne indgik herefter i perioden fra foråret til sommeren 2018 i dialog med SKAT og senere Vurderingsstyrelsen om sagerne, hvor ejendomsejerne blandt andet påpegede det synspunkt, at der var begået skønsmæssige fejl i de konkrete sager. I den forbindelse gjorde ejendomsejerne opmærksom på, at området allerede havde været anvendt til sommerhuse i en længere årrække. I forbindelse med vejledningen af de berørte ejendoms-ejere er sagsforløbet blevet beskrevet og grundlaget for afslagene på genoptagelse er blevet fastholdt, ligesom borgerne er blevet vejledt i adgangen til at klage over afslaget på genoptagelse.

Dialogen med de berørte borgere og de fremførte argumenter i sagen førte til, at Vurderingsstyrelsen i starten af august 2018 gennemgik de konkrete sager i form af et supplerende kvalitetstjek. Ved denne gennemgang blev det klart, at der var begået en fejl i skønnet over betydningen af vedtagelsen af lokalplanen i forbindelse med omvurderingen i oktober 2016. På denne baggrund blev det besluttet at anvende den særlige bestemmelse om revision i skatteforvaltningslovens § 33a, der giver Vurderingsstyrelsens mulighed for efter en konkret vurdering at rette fejl i vurderinger, uanset om den beror på fejl i det udøvede skøn. Vurderingsstyrelsen gav umiddelbart herefter de berørte ejendomsejere besked om, at Vurderingsstyrelsen vil rette fejlen.

Fejlen i sagen skyldes, at de ti ejendomme allerede i en længere årrække før vedtagelsen af lokalplanen var blevet vurderet som sommerhuse ud fra det såkaldte byggeretsværdiprincip, der tilsiger, at grunde vurderes ud fra, hvad der må bygges på dem. Vurderingsstyrelsen har ved den fornyede gennemgang af den konkrete sag vurderet, at vedtagelsen af den nye lokalplan, der formelt overfører området fra landzone til sommerhusområde, kun i begrænset omfang ændrer byggeretten og derfor ikke i større omfang vil medføre ændringer i ejendoms- eller grundværdierne i området. Effekten af den nye lokalplan for området er derfor skønnet at være afspejlet i de tidligere salgspriser og ejendomsvurderinger i området.

Vedtagelsen af den konkrete lokalplan burde på denne baggrund ikke have udløst en omvurdering i 2016. Der har været tale om en konkret skønsmæssig fejlfortolkning af en enkelt lokalplan og dermed ikke en generel fejl i administrationen af reglerne om omvurdering og fortolkning af lokalplaner.

Vurderingsstyrelsen har i forbindelse med artiklerne om sagen afgivet faktuelle svar på spørgsmål og tilbudt citater til Politiken. Politiken har ikke i videre omfang ønsket at viderebringe disse oplysninger og citater. Politiken har derudover ved flere lejligheder givet udtryk for et ønske om, at Vurderingsstyrelsen på baggrund af de konkrete sager stillede op til interview i sagen. Dette er ikke imødekommet på grund af sagernes karakter og styrelsens forpligtelse til ikke at kommentere på konkrete sager.

Tiltag

Den konkrete sag, som blev omtalt i Politikken, er blevet gennemgået i alle enheder i driften med henblik på, at alle sagsbehandlere forstår karakteren af fejlen i sagen og lærer af den.

Vurderingsstyrelsen har desuden i foråret 2018 påbegyndt implementeringen af et nyt kvalitetssikringsregime, der blandt andet sætter fokus på, at væsentlige ændringer af vurderingerne af enkeltejendomme og områder drøftes på tværs af styrelsens driftscentre og konsolideres efter behov. Processerne vil, frem til det nye ejendomsvurderingssystem træder i kraft, være baseret på manuelle udsøgninger og sagsgange.

For de omvurderinger, der skal foretages frem mod etablering af det nye ejendomsvurderingssystem, vil der derudover fremover blive gennemført partshøring i forbindelse med vedtagelsen af nye lokalplaner. Dette vil give ejendomsejerne yderligere en mulighed for at rejse indsigelser over for Vurderingsstyrelsen imod, at vedtagelsen af en ny lokalplan skal medføre en omvurdering.

Som en afledt konsekvens af den konkrete fejl, har Vurderingsstyrelsen drøftet erfaringerne fra sagerne og besluttet, at der fremadrettet skal implementeres en række funktioner til kvalitetssikring i sager, hvor borgerne henvender sig og anmoder om en genoptagelse af eksempelvis en omvurdering, blandt andet med nye oplysninger i sagen. Denne kvalitetssikring skal også sikre, at overvejelse af en mulig revision af vurderingen sker på et ensartet og kvalitetssikret grundlag.

Tilsvarende implementeres kontroller i forhold til omvurderinger, der er gennemført på baggrund af nye lokalplaner. Begge tiltag vil være med til at sikre, at der på tværs af styrelsen og driftscentrene tages løbende stilling til de konkrete sager, og at de underliggende oplysninger og skøn kontrolleres. Endelig styrkes arbejdet med slutkontroller i Vurderingsstyrelsen med henblik på at sikre, at afgørelser i eksempelvis genoptagelsessager, der afsendes til borgerne, overholder krav og formalia, og at grundlaget for afgørelserne fremstår klart og forståeligt.

Vurderingsstyrelsen har således implementeret en række tiltag til at sikre, at de sager, der gennemføres frem mod implementeringen af det nye ejendomsvurderingssystem, vil gennemgå en væsentlig forbedret kvalitetssikring i forhold til den, der blev gennemført i forbindelse med omvurderingen i 2016, hvilket på bedst mulig vis sikrer mod, at lignende skønsmæssige fejlurderinger gentages. Samtidig har Vurderingsstyrelsen fokus på, at styrelsens mange nye medarbejdere løbende kompetenceudvikles.

Mere retvisende og gennemskuelige ejendomsvurderinger

I medfør af den politiske aftale om *Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem* er Vurderingsstyrelsen sammen med den øvrige Skatteforvaltning ved at opbygge og implementere det nye ejendomsvurderingssystem, som skal sikre en bedre understøttelse af vurderingerne som et kompliceret og skønsmæssigt masseforvaltningsområde.

Vurderingsstyrelsen har derfor også selv en stor opgave med at udvikle, opstille og implementere en intern kvalitetskontrol, der skal sikre, at så mange fejl, fx i underliggende data (fx uforholdsmæssigt store boligarealer), beregningsmodeller (fx systematiske afvigelser i områder), sagsbehandling (fx fejlskøn) mv., som muligt rettes, herunder i dialog med borgerne, før de kommer til udtryk i vurderingerne – samtidig med, at styrelsen skal sikre en så høj effektivitet i sagsbehandlingen som muligt for at kunne nå at udsende nye vurderinger af ca. 2,2 mio. ejendomme inden for de lovfastsatte rammer for vurderingerne.

Dette arbejde vil blive understøttet i det nye digitale ejendomsvurderingssystem, så afvigelser og fejl mere systematisk, end det er muligt i det nuværende manuelle system, kan undergives kontrol og drøftes på tværs af Vurderingsstyrelsen, og så dialogen med borgerne understøttes bedre – både ved kvalificering af borgernes egne data og muligheden for at kommunikere på en digitalt understøttet vurderingsportal.

Samlet set er det Vurderingsstyrelsens vurdering, at den væsentligste forbedring af kvalitetssikring og kontrol af ejendomsvurderingerne vil ske i forbindelse med idriftsættelsen af det nye ejendomsvurderingssystem. De nye ejendomsvurderinger vil derfor have undergået en mere systematisk kvalitetssikring og kontrol end den nuværende. Som nævnt ovenfor har Vurderingsstyrelsen implementeret en række tiltag til at sikre, at de vurderinger, der foretages frem mod implementeringen af det nye ejendomsvurderingssystem, vil gennemgå en væsentlig forbedret kvalitetssikring i forhold til den, der blev gennemført i forbindelse med omvurderingen i 2016.