

Returadresse: Skatteforvaltningen, Nykøbingvej 76, 4990 Sakskøbing

Folketingets Ombudsmand  
Gammeltorv 22  
1457 København K

Sendt via Skatteministeriet.

Center for Jura

Ny Østergade 11  
4000 Roskilde

Telefon 72 22 16 16  
vurdst.dk

Folketingets Ombudsmands sagsnr.  
Dok.nr. 23/04884-32/SH/LPU

Vores sagsnr. 23-1425653

17. januar 2024

## 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<sup>1</sup> § 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.

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1510 af 8. december 2023 af ejendomsvurderingsloven.

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 vurderingsystemet, 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 boligsattesystemet 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<sup>2</sup>, 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<sup>3</sup> skal forslaget om, at de foreløbige vurderinger vil skulle foretages på baggrund af modelberegninger, ses i sammenhæng med, at de foreløbige vurderinger

<sup>2</sup> Lov nr. 678 af 3. juni 2023, Ejendomsskatteoven.

<sup>3</sup> LLF nr. 114 af 26. april 2023, Forslag til lov om ændring af kildeskatteoven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

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<sup>4</sup> § 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 ejendomsejeren, 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 ejendomsværdi og grundværdi, som de almindelige

---

<sup>4</sup> Lovbekendtgørelse nr. 835 af 3. juni 2022, Skatteforvaltningsloven.

ejendomsvurderinger, men ikke under anvendelse af de sagsbehandlingsfunktionaliteter, 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 ejendomme 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 fejltypen, som kan have betydning for beregningen af ejendoms- og grundværdier: (1) fejlagtigt *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 modelberegneede 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 ejendomsvurderingssystemets 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. Største delen 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 ejendomssejeren. 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 oplyste 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 salgspstilling.

### *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 skønmæssigt tilsvarende ændring af den foreløbige grundværdi.

#### *1.6.4. Grundværdi fastsat af domstol eller anden højere instans*

Har et vurderingsankenævn, Skatteankenævnet, 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 ejendomsskatteoven<sup>5</sup> 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

---

<sup>5</sup> LLF nr. 113 af 26. april 2023, Forslag til Ejendomsskatteov.

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 trafiksikkerhed 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 erhvervsjendomme forud for offentliggørelse af disse i december 2023.

Dette ændrer imidlertid ikke på, 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. 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, berunder 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 datagrundlaget/input-data 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 modeloutput	Der blev gennemført statistiske tests af modeloutput og foretaget manuel kvalitetskontrol af niveauer samt stikprøvekontrol på udvalgte ejendoms-kategorier.
3	Validering af at kilde-data 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 gennemførelsen 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 Vurderingsstyrelsen 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 data-sættene 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 ejendoms-værdien) 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) boligmarkedsstatistik 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 salgssstatistik. 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 salgssstatistik. 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 manuel 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, etageejerslejligheder, 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 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.

#### **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 "belt 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 kvalitetssikringen 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 foreløbige 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		Blandende ejendomme	
	12. sep.	13. nov.	12. sep.	13. nov.
<b>Ejendomme i alt</b>	<b>1.801.000</b>	<b>1.801.000</b>	<b>78.000</b>	<b>78.000</b>
Ejendomme med GV <sup>6</sup> større end EV <sup>7</sup>	68.100	59.900	18.000	9.500
<i>heraf GV 0-3 mio. kr. større end EV</i>	<i>62.900</i>	<i>58.800</i>	<i>15.700</i>	<i>8.200</i>
<i>heraf GV 3-5 mio. større end EV</i>	<i>3.100</i>	<i>700</i>	<i>900</i>	<i>500</i>
<i>heraf GV mere end 5 mio. større end EV</i>	<i>2.200</i>	<i>500</i>	<i>1.400</i>	<i>800</i>

<sup>6</sup> Grundværdi.

<sup>7</sup> Ejendomsværdi.

*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 lysset 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 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.

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 – Gennemførsel 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 kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love \(Optrækning og inddrivelse af grundskyld og dækningsafgift m.v., statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, foreløbige vurderinger som midlertidigt beskatningsgrundlag i 2024 og 2025, forenkling af ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025, udvidelse af antallet af dommere i Landsskatteretten m.v.\)](#)
- 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 forligskredsmodet 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.

Venlig hilsen

Charlotte Lauritsen  
Underdirektør