

Ejendoms- vurderinger er et lotterispil

F-17
14-5-18

Forskellige principper



Af Per Bo,
Stubbedamsvej 75,
Helsingør

Hvad ville du sige, hvis der gjaldt forskellige færdselsregler på Nordre Strandvej, Stubbedamsvej og Søndre Strandvej? Du ville sikkert mene, at der burde være ensartede regler.

Men det er ikke, hvad der er tilfældet mht. ejendomsvurderingerne i Helsingør Kommune. Min nabo og jeg havde klaget over 2011-vurderingen og blev i den forbindelse opmærksomme på, at der gjaldt vidt forskellige regler alt efter, hvor man boede.

Vi bemærkede, at det var tilfældigt, om man fik fradrag pga. grundens udformning, og om fradraget blev givet i ejendomsværdien eller grundværdien. Men den største forskel var, om der var eller ikke var et tillæg for »attraktiv beliggenhed« (AB-tillæg), og hvordan det i givet fald blev beregnet. Til mig skrev Skat, at de ikke vidste, hvorfor nogle ejendomme havde et tillæg og andre ikke. Skat vidste angiveligt heller ikke, hvordan Helsingør Kommune var kommet frem til mit tillæg.

Det besynderlige var, at Skat til min nabo, der havde spurgt til to konkrete

ejendomme, ikke svarede det samme, men skrev, at de havde undersøgt de to nævnte ejendomme: »Nordre Strandvej XX ligger i 2./3. række (fra havet), derfor har den aldrig haft et AB-tillæg. For Skansørevej YY blev AB-tillægget lagt i områdeprisen fra vurderingen pr. 1. oktober 2009. Så den har det også«.

Da vores ejendomme ligger i 3./4. række fra havet, var vi forundrede over, at de havde et tillæg.

Forskellige principper

Og hvordan begrundes man, at man benytter to forskellige principper mht. tillæg. I det ene tilfælde et implicit proportionalitetsprincip, i det andet tilfælde et eksplicit fast tillæg, der ikke står i forhold til grundstørrelsen. Det har særprægede konsekvenser. To ejendomme på vandsiden af Stubbedamsvej har således begge et AB-tillæg på 931.000 kr. Den ene ejendom har et areal på 1360 m² og den anden et på 555 m². Hvis proportionalitetsprincippet var benyttet skulle der have været en forskel på 145 procent!

Skatteankestyrelsen og vurderingsankenævnet for Nordsjælland er blevet gjort opmærksom på vilkårligheden i systemet, men har ikke ønsket at tage stilling til den. Det eneste man skriver, er at »nævnet har forståelse for klagers frustrationer i forhold til ejendomsvurderingen...«

Det, jeg og min nabo undrer os over, er, hvordan et politisk udpeget vurderingsankenævn slet ikke forholder sig til et vurderingssystem, der er præget af dokumenterede vilkårligheder. Det øger ikke tilliden til det politiske system.