

Udskriftsdato: mandag den 12. januar 2026

FOU nr 2021.25 (Gældende)

## 2021-25. Vurderingsstyrelsens begrundelse og stillingtagen til partsanbringender i sager om omvurdering efter vurderingsloven

---

Ministerium: Folketinget

### Opfølgning / Opfølgning til

LBK nr 1067 af 30/08/2013 - LBK nr 433 af 22/04/2014 - LOV nr 1729 af 27/12/2018

## 2021-25. Vurderingsstyrelsens begrundelse og stillingtagen til partsanbringender i sager om omvurdering efter vurderingsloven

I en generel egen drift-undersøgelse gennemgik ombudsmanden 30 sager om Vurderingsstyrelsens begrundelse i sager om omvurdering af ejendomme, som styrelsen havde foretaget pr. vurderingsterminen 1. oktober 2019 i vurderingssystemet KMD-VUR.

Ombudsmanden konstaterede, at begrundelserne i afgørelser om omvurdering på flere punkter ikke opfyldte kravene til en begrundelses indhold. Det gjaldt kravet om henvisning til retsregler samt angivelse af de forhold, der navnlig havde været bestemmende for den værdiansættelse, der skete ved omvurderingen.

Ombudsmanden konstaterede også, at der i visse af de undersøgte sager ikke var en tilstrækkelig stillingtagen til fremsatte partsanbringender.

Samlet set var det ombudsmandens opfattelse, at begrundelserne for afgørelserne om omvurdering ikke gav ejendomssejere en tilstrækkelig forklaring på, hvorfor afgørelsen havde fået det pågældende indhold.

Ombudsmanden sendte et udkast til redegørelse til udtalelse hos Vurderingsstyrelsen, og styrelsen redegjorde i den forbindelse for en række initiativer, som ville blive igangsat med henblik på at sikre overholdelsen af forvaltningsretlige regler og god forvaltningsskik.

I lyset af Vurderingsstyrelsens oplysninger om de initiativer, der ville blive igangsat i forhold til den sagsbehandling, som fortsat skulle foretages i KMD-VUR, samt styrelsens oplysninger om, at initiativerne også ville indgå ved implementeringen af det nye ejendomsvurderingssystem, foretog ombudsmanden sig ikke mere i sagen.

(Sag nr. 20/01348)

I det følgende gengives ombudsmandens redegørelse om sagen:

### **Ombudsmandens redegørelse**

#### **1. Generelt om undersøgelsen**

**1.1.** Jeg har nu afsluttet min undersøgelse af Vurderingsstyrelsens begrundelser i 30 sager om omvurdering af ejendomme, som styrelsen foretog pr. vurderingsterminen 1. oktober 2019.

Min undersøgelse er foretaget i medfør af ombudsmandslovens § 17, stk. 2, hvorefter ombudsmanden kan gennemføre generelle undersøgelser af en myndigheds behandling af sager.

Baggrunden for iværksættelsen af min undersøgelse er, at Ombudsmandens Skattekontor i 2020 har haft et særligt fokus på skattemyndighedernes efterlevelse af kravene til begrundelser i afgørelsessager. I den forbindelse har jeg gennemført et antal generelle undersøgelser af skattemyndighedernes behandling af sager med særligt fokus på myndighedernes begrundelser.

**1.2.** Formålet med min undersøgelse har været at afdække, om der kan udledes mere generelle eller systemiske problemstillinger i forhold til Vurderingsstyrelsens udarbejdelse af begrundelser i sager om omvurdering af ejendomme.

Undersøgelsen angår Vurderingsstyrelsens iagttagelse af de krav, der stilles i forvaltningslovens § 24 mv. til begrundelsers indhold. Derudover har jeg valgt at koncentrere min undersøgelse om styrelsens stillingtagen til de indsigelser, som ejendommejerne har fremsat. Dette har også haft indflydelse på de sager, som jeg har udvalgt til undersøgelsen. Se herom nedenfor under afsnit 3.1.

Sigtet med min undersøgelse har ikke været at undersøge andre sagsbehandlingsspørgsmål end Vurderingsstyrelsens begrundelser i sagerne.

I det følgende omtaler jeg dog enkelte steder Vurderingsstyrelsens praksis for partshøring i sager om omvurdering efter vurderingsloven.

Jeg tager ikke i min undersøgelse stilling til Vurderingsstyrelsens praksis, dvs. til spørgsmålet om, hvorvidt den partshøring, der generelt sker i sager om omvurdering, er tilstrækkelig. Det skyldes bl.a., at der i de sager, der indgår i undersøgelsen, *er* foretaget partshøring om baggrunden for, at styrelsen vurderer, at der er grundlag for omvurdering af ejendommen. Det skyldes også, at der i forbindelse med vedtagelsen af den nye ejendomsvurderingslov i skatteforvaltningslovens § 20 a er indført en særlig deklarationsprocedure, hvorved Vurderingsstyrelsen i sager om almindelige vurderinger og omvurderinger kan sikre inddragelse af ejendommejeren. Forvaltningslovens regler om partshøring finder ikke anvendelse i sager, hvor Vurderingsstyrelsen anvender deklarationsproceduren. Det fremgår af Skatteforvaltningens juridiske vejledning, version 21-1 (afsnit A. A. 7.4.10.1), at Vurderingsstyrelsen som det klare udgangspunkt vil anvende deklarationsproceduren i sager om vurdering efter ejendomsvurderingsloven.

Jeg har endvidere ikke ved undersøgelsen foretaget en nærmere vurdering af, om der er truffet en materielt korrekt afgørelse i sagerne. Jeg har således ikke vurderet, om den grund- og ejendomsværdi, der er opgjort i de enkelte sager, er korrekt.

**1.3.** Vurderingsstyrelsen har i et notat af 15. maj 2020 anført, at den sagsbehandling, der foretages i forbindelse med omvurdering af ejendomme, i høj grad har karakter af massesagsbehandling. Pr. vurderingsterminen 1. oktober 2019 blev der foretaget mere end 120.000 omvurderinger.

Ved min gennemgang af de 30 sager har jeg således også konstateret, at sagsbehandlingen i sagerne i høj grad er baseret på anvendelse af standardbreve og standardskabeloner. Mange af de forhold, som jeg omtaler i min undersøgelse, går således igen i alle de undersøgte sager. Selv om jeg ikke generelt kan udtale mig om, hvor repræsentative de pågældende forhold er for Vurderingsstyrelsens samlede sagsbehandling, må jeg på den anførte baggrund formode, at forholdene kan gå igen i øvrige sager om omvurdering af ejendomme efter vurderingsloven. Jeg har derfor i redegørelsen også fremsat nogle mere generelle bemærkninger, som ikke kun vedrører de 30 undersøgte sager.

I redegørelsen har jeg medtaget en beskrivelse af enkelte af de undersøgte sager. Beskrivelsen af sagerne er medtaget alene med sigte på det emne, som de er beskrevet under. Desuden er ikke alle relevante sager inden for et emne nødvendigvis beskrevet. Jeg har i redegørelsen udvalgt nogle sager som illustrative eksempler.

Jeg har omtalt de enkelte sager i anonymiseret form, og de 30 sager er nummereret 1-30. Jeg har over for Vurderingsstyrelsen identificeret sagerne.

## **2. Hovedkonklusioner mv.**

Min gennemgang af de 30 sager har vist, at begrundelserne i Vurderingsstyrelsens afgørelser om omvurdering efter vurderingsloven på flere punkter ikke opfylder kravene til en begrundelses indhold. Det gælder kravet om henvisning til retsregler og angivelse af de forhold, der navnlig har været bestemmende for den værdiansættelse, der sker ved omvurderingen.

Min gennemgang har dog også vist, at Vurderingsstyrelsen i størstedelen af sagerne i tilstrækkeligt omfang tager stilling til de bemærkninger og indsigelser, som ejendomsejerne fremkommer med. I visse af de undersøgte sager er der imidlertid ikke en tilstrækkelig stillingtagen til fremsatte partsanbringender.

Samlet set er det min opfattelse, at begrundelserne for afgørelserne om omvurdering i vurderingsmeddelelserne ikke giver ejendomsejerne en tilstrækkelig forklaring på, hvorfor afgørelsen har fået det pågældende indhold. Dette afhjælpes kun delvist i de sager, hvor ejendomsejeren tillige modtager et særskilt brev om, hvorfor ejendommen skal omvurderes.

Under henvisning til Vurderingsstyrelsens oplysninger om, at der ikke vil blive lavet flere omvurderinger efter vurderingsloven i systemet KMD-VUR, at styrelsen har været i gang med sagsbehandlingen af de første nye vurderinger i det nye ejendomsvurderingssystem siden december 2020, og at de første nye vurderinger forventes udsendt efter sommeren 2021, mener jeg, at der ikke er grundlag for, at jeg henstiller, at der foretages ændringer i KMD-VUR, sådan at de standardbegrundelser, der genereres i systemet, kan opfylde de krav, som jeg har anført i redegørelsen.

Jeg beder dog Vurderingsstyrelsen om at oplyse, om det, som jeg har anført i redegørelsen, giver styrelsen anledning til at foretage sig noget i perioden, indtil de nye ejendomsvurderinger kan udsendes i det nye system. Under alle omstændigheder går jeg ud fra, at det, som jeg har anført om stillingtagen til partsanbringender, fremadrettet vil indgå i Vurderingsstyrelsens begrundelser i forbindelse med ejendomsvurderinger.

## **3. Nærmere om de indhentede sager og indholdet af redegørelsen**

### **3.1. Tilrettelæggelse af undersøgelsen**

Til brug for mine overvejelser om at indlede en undersøgelse af egen drift bad jeg den 31. marts 2020 Vurderingsstyrelsen om at sende mig tre sager inden for hver af omvurderingsgrundene i § 3, stk. 1, nr. 1-11, i vurderingsloven. Jeg bad om så vidt muligt at modtage sager, hvor parten over for Vurderingsstyrelsen var fremkommet med bemærkninger, som parten havde bedt Vurderingsstyrelsen om at tage højde for i forhold til omvurderingen. Jeg bad også om at modtage en beskrivelse af de sagsbehandlingsskridt, som blev foretaget i sagerne om omvurdering.

Jeg modtog sagerne den 18. maj 2020 sammen med et notat af 15. maj 2020 med en beskrivelse af sagsbehandlingen.

Den 1. juli 2020 meddelte jeg Vurderingsstyrelsen, at jeg havde besluttet at indlede en undersøgelse af styrelsens begrundelser i sager om omvurdering pr. vurderingsterminen 1. oktober 2019, og at min undersøgelse ville omfatte 30 sager, fordelt med 10 sager inden for hver af omvurderingsgrundene i vurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 5, 6 og 8. Bestemmelsen i § 3, stk. 1, nr. 5, omfatter ejendomme, som har lidt væsentlig skade ved brand, storm eller lignende, eller hvor ejendomsværdien må antages at være gået væsentligt ned som følge af nedrivning af bygninger. Omvurdering efter § 3, stk. 1, nr. 6, sker, hvis ejendomsværdien eller grundværdien må antages at være steget eller faldet som følge af ændrede planforhold. Efter § 3, stk. 1, nr. 8, skal der ske omvurdering, hvis der er foretaget om- eller tilbygninger.

Jeg bad derfor om at få tilsendt yderligere syv sager i hver af disse kategorier. Jeg bad om at modtage sager, hvor Vurderingsstyrelsen havde foretaget partshøring, og hvor parten var kommet med indsigelser. Disse resterende sager modtog jeg den 21. august 2020.

Jeg sendte den 30. juni 2021 et udkast til redegørelsen til Vurderingsstyrelsen og modtog i den anledning bemærkninger i styrelsens brev af 19. august 2021. Dette har ikke ført til ændringer i redegørelsen, men der er indsat et afsnit 10 om opfølgning på redegørelsen

### **3.2. Observationer fra sagerne og generelle oplysninger af betydning for indholdet og opbygningen af redegørelsen**

Min gennemgang af de 30 sager har vist, at jeg med undtagelse af én sag (sag nr. 10) har modtaget sager, hvor ejerne er kommet med bemærkninger til omvurderingen, inden Vurderingsstyrelsen har truffet afgørelse. Bemærkningerne er fremkommet på baggrund af en forudgående partshøring fra Vurderingsstyrelsen om årsagen til, at det blev påtænkt at foretage omvurdering af den pågældende ejendom.

Ud fra det, som Vurderingsstyrelsen har anført i notatet af 15. maj 2020 og et tilhørende bilag om styrelsens praksis for partshøring i sager om omvurdering efter vurderingsloven, må jeg imidlertid forstå, at det generelt set kun er i en mindre del af sagerne, at der foretages partshøring.

Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse oplyst, at i de tilfælde, hvor der ikke forud for afgørelsen sker partsinddragelse, træffes afgørelsen om omvurdering i forhold til parten udelukkende i form af vurderingsmeddelelsen. Vurderingsmeddelelsen dannes i en fast skabelon, hvor der ikke er mulighed for at indsætte en særskilt begrundelse for den enkelte omvurdering.

I de sager, hvor der sker partshøring, og hvor ejendomsejeren kommer med bemærkninger og indsigelser i forbindelse med høringen – men Vurderingsstyrelsen vurderer, at ejendommen uagtet disse bemærkninger mv. skal omvurderes – er det oplyst, at styrelsen inden udsendelse af vurderingsmeddelelsen udarbejder og udsender et særskilt brev med en begrundelse for, hvorfor ejendommen skal omvurderes. I dette særskilte brev tager Vurderingsstyrelsen stilling til ejendomsejerens fremsatte bemærkninger og indsigelser. Af brevet fremgår det også, at ejeren efterfølgende vil modtage en afgørelse i form af en vurderingsmeddelelse med en klagevejledning. Vurderingsstyrelsen har henvist til, at der i disse sager altså fremsendes en begrundelse for omvurderingen til ejeren, før afgørelsen i form af vurderingsmeddelelsen bliver meddelt den pågældende.

Jeg forstår det sådan – og har ved min gennemgang af de undersøgte sager også konstateret – at det forudgående særskilte brev ikke erstatter vurderingsmeddelelsen og således heller ikke indeholder hele begrundelsen for omvurderingen. Formålet med det særskilte brev er, som jeg forstår det, at forholde sig til indsigelser og bemærkninger vedrørende de oplysninger om årsagen til omvurderingen, som fremgår af det forudgående partshøringsbrev, da der ikke er mulighed for dette i standardskabelonen for vurderingsmeddelelsen. Det særskilte brev indeholder ikke resultatet af vurderingen, som alene findes i vurderingsmeddelelsen.

I sager, hvor der er foretaget partshøring vedrørende årsagen til omvurderingen, og ejendomsejeren i den anledning er fremkommet med bemærkninger, består afgørelsen om omvurdering og begrundelsen herfor således som udgangspunkt af to dele – nemlig vurderingsmeddelelsen og det særskilte brev, hvor Vurderingsstyrelsen forholder sig til ejendomsejers bemærkninger og indsigelser i forhold til årsagen til omvurdering.

De fleste af de sager, som indgår i min undersøgelse, er sager, hvor ejendomsejeren har modtaget både en vurderingsmeddelelse og et forudgående særskilt brev.

Ved min gennemgang af sagerne har jeg dog konstateret, at Vurderingsstyrelsen ikke i alle sager, hvor ejendomsejeren i forbindelse med partshøringen er kommet med bemærkninger eller indsigelser, har sendt et særskilt brev inden udsendelse af selve vurderingsmeddelelsen. Det skyldes muligvis, at indsigelserne ikke har rettet sig mod de oplysninger, der blev partshørt over, dvs. oplysninger om årsagen til, at der skal ske omvurdering. Jeg henviser herom nærmere til afsnit 8.3 nedenfor.

### **3.3. Indholdet og opbygningen af redegørelsen**

På baggrund af det anførte ovenfor tager jeg i undersøgelsen først stilling til, om ejendomsejeren i den situation, hvor vedkommende alene modtager en vurderingsmeddelelse, får en tilstrækkelig begrundelse for den afgørelse, der er indeholdt i meddelelsen. Det gælder således i nogle af de sager, som indgår i undersøgelsen, og – som jeg forstår det – generelt for hovedparten af sager om omvurdering efter vurderingsloven. Se herom afsnit 6.

Herefter tager jeg i afsnit 7 stilling til, om der gives en tilstrækkelig begrundelse i de situationer, hvor ejendomsejeren tillige modtager et særskilt brev inden udsendelsen af vurderingsmeddelelsen, jf. afsnit 3.2 ovenfor.

I afsnit 8 vurderer jeg, om Vurderingsstyrelsen i sine begrundelser i relevant omfang har taget stilling til partsanbringender, som er fremkommet i forbindelse med høring af ejendomsejeren, jf. afsnit 3.2 ovenfor.

Først følger imidlertid i afsnit 4 et afsnit, hvor der redegøres for retsgrundlaget for henholdsvis omvurdering efter vurderingsloven og begrundelse.

I afsnit 5 er Vurderingsstyrelsens bemærkninger til spørgsmålet om begrundelse i sagerne om omvurdering gengivet.

## **4. Retsgrundlaget**

### **4.1. Retsgrundlaget for omvurdering efter vurderingsloven**

#### 4.1.1. Generelt

I august 2013 afgav Rigsrevisionen en beretning om den offentlige ejendomsvurdering. I beretningen rettede Rigsrevisionen kritik af skattemyndighedernes tilrettelæggelse og udførelse af vurderingsopgaven, herunder kritik af de fastsatte vurderinger. I umiddelbar forlængelse af beretningen blev der nedsat et ekspertudvalg om ejendomsvurdering (Engbergudvalget), der fik til opgave at udvikle et nyt ejendomsvurderingssystem. Som følge heraf vedtog Folketinget – første gang ved lov nr. 1635 af 26. december 2013 – at 2013-vurderingen af ejerboliger og 2014-vurderingen af andre ejendomme skulle ske, ved at vurderingerne fra henholdsvis 2011 og 2012 blev videreført.

Siden 2013 er de offentlige ejendomsvurderinger som udgangspunkt foretaget ved en videreførelse af vurderingerne fra 2011 for ejerboliger og 2012 for andre ejendomme. Det gælder dog ikke, hvis der har været grundlag for at foretage en omvurdering.

Ved lov nr. 654 af 8. juni 2017 blev der vedtaget en ny ejendomsvurderingslov. Loven trådte i kraft den 1. januar 2018, og med loven blev lov om vurdering af landets faste ejendomme (vurderingsloven) ophævet, jf. § 81, stk. 2, i ejendomsvurderingsloven.

Det følger dog af § 87, stk. 3, og § 88, stk. 3, i den nye ejendomsvurderingslov (lov nr. 654 af 8. juni 2017 som ændret ved lov nr. 1729 af 27. december 2018), at omvurdering af ejendomme, der pr. 1. oktober 2018 henholdsvis 1. oktober 2019 (samt pr. 1. oktober 2020 for så vidt angår ejendomme omfattet af § 88, stk. 3) opfyldte betingelserne for omvurdering efter § 3 i den tidligere vurderingslov, foretages efter reglerne i den tidligere lov. De omvurderinger, der blev foretaget pr. vurderingsterminen 1. oktober 2019, er således foretaget i medfør af den tidligere vurderingslov.

#### 4.1.2. Vurderingsloven

Vurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1-11 (lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved lov nr. 1887 af 29. december 2015), fastsætter, hvornår der skal foretages omvurdering af en ejendom. I § 3, stk. 1, nr. 5, 6 og 8, er der fastsat følgende:

##### **”A. Almindelige regler for vurderingen**

...

##### **§ 3. Året efter den almindelige vurdering foretages der omvurdering**

(...)

- 5) af ejendomme, der har lidt væsentlig skade ved brand, storm eller lignende, eller hvis ejendomsværdi må antages at være gået væsentligt ned som følge af nedrivning af bygninger,
- 6) af ejendomme, for hvilke ejendomsværdien eller grundværdien må antages at være steget eller faldet som følge af ændrede planforhold, jf. dog §§ 12 A og 13 A,

(...)

- 8) af ejendomme, på hvilke der er foretaget om- eller tilbygning,”

De nærmere regler om selve ejendomsvurderingen, som også gælder i forbindelse med omvurdering, er fastsat i bl.a. § 5, stk. 1, § 6, § 9, § 10, stk. 1, og § 13, stk. 1 og 2, i vurderingsloven, der har følgende ordlyd:

”§ 5. Ved vurderingen ansættes ejendomsværdien og grundværdien samt et eventuelt fradrag i grundværdien for forbedringer.

§ 6. Vurderingen foretages på grundlag af værdien i handel og vandel, såfremt købesummen skulle erlægges kontant, jf. nærmere bestemmelserne i afsnit B og C. For ejerboliger, jf. § 1, 2. pkt., fastlægges vurderingen med udgangspunkt i den gennemsnitlige handelspris for ejendomme af samme størrelse, alder, stand og beliggenhed i et sammenligneligt område.

...

## **B. Ejendomsværdien**

§ 9. Ved ejendomsværdi forstås værdien af den faste ejendom i dens helhed.

*Stk. 2.* Sædvanligt tilbehør til ejendommen medtages ved ansættelsen. Derimod medtages ikke besætning, inventar, maskiner og andet driftsmateriel.

§ 10. Ved ansættelsen af ejendomsværdien skal der tages hensyn til de til den faste ejendom (grund og bygninger mv.) knyttede rettigheder og byrder af offentligretlig karakter.

...

## **C. Grundværdien**

§ 13. Ved grundværdi forstås værdien af grunden (med grundforbedringer) i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse.

*Stk. 2.* Ved ansættelsen af grundværdien skal der tages hensyn til de til grunden knyttede rettigheder og byrder af offentligretlig karakter. ”

### *4.1.3. Nærmere om værdiansættelsen*

4.1.3.1. Vurderingsnormen efter vurderingsloven er således den faste ejendoms værdi i ”handel og vandel, såfremt købesummen skulle erlægges kontant”, med den tilføjelse, at vurderingen af ejerboliger skal ske ud fra den gennemsnitlige handelspris for ejendomme af samme størrelse, alder, stand og beliggenhed i et sammenligneligt område, jf. vurderingslovens § 6.

Der skal ved ejendomsvurderingen fastsættes både en ejendomsværdi og en grundværdi, jf. vurderingslovens § 5. Ejendoms- og grundværdien skal fastsættes, ud fra hvad der på vurderingstidspunktet vil kunne opnås ved salg til en fornuftig køber, dvs. en køber, der ved købesummens fastlæggelse tager ejendommens formodede gensalgsværdi i betragtning.

Værdiansættelsen er et såkaldt værdiskøn. Der er tale om et faktumskøn, der adskiller sig fra det forvaltningsretlige skøn, som knytter sig til jus. Ved et faktumskøn består opgaven i at fastlægge et forhold af faktisk karakter ved et skøn, der kommer så tæt på, hvad der antages at være korrekt, som muligt.

Se bl.a. Niels Fenger (red.), Forvaltningsret (2018), s. 319 f. (Søren Højgaard Mørup), Jens Garde og Karsten Revsbech mfl., Forvaltningsret, Almindelige emner, 6. udgave (2016), s. 222 ff., Sten Bønsing, Almindelig Forvaltningsret, 4. udgave (2018), s. 320, og Malene Kerzel, TfS 2005.497, Det skatteretlige værdiskøn.

4.1.3.2. Det fremgår af vurderingslovens §§ 9 og 13, hvad der nærmere skal forstås ved henholdsvis ejendomsværdien og grundværdien. I §§ 14 og 15 findes nogle særregler om grundværdien for landbrugsejendomme og skovejendomme.

Vurderingsloven indeholder herudover kun enkelte bestemmelser om, hvordan vurderingerne nærmere skal foretages. Vurderingsmyndigheden kan derfor vælge de vurderingsmetoder og vurderingstilgange, der bedst sikrer et resultat, der falder inden for lovens vurderingsnorm.

I det praktiske arbejde med vurderinger efter vurderingsloven anvender vurderingsmyndigheden en række forskellige hjælpeværktøjer i form af beregningsmodeller eller -principper for at finde frem til et niveau for såvel grundværdien som for den samlede ejendomsværdi. Arbejdet baserer sig på oplysninger om bl.a. konkrete frie salg og på oplysninger om de enkelte ejendomme i Bygnings- og Boligregistret (BBR) og Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR).

Arbejdet er systemunderstøttet, og der foretages herigennem en række gennemsnitsberegninger, som indgår i den samlede ejendomsvurdering.

Der findes forskellige beregningsmodeller for forskellige kategorier af ejendomme, og der tages højde for lokale forhold. For så vidt angår grundværdien sker det ved opdeling af landet i grundværdiområder for hver ejendomstype for at sikre ensartede ansættelser.

Ved vurderingen af grunde anvendes i øvrigt nogle vurderingstekniske principper for at nå frem til grundens værdi i ubebygget stand. For parcelhuse mv. anvendes bl.a. det såkaldte byggeretsværdiprincip, som bygger på den antagelse, at en væsentlig del af værdien af f.eks. en ubebygget parcelhusgrund består i retten til at opføre et hus, og at denne værdi er den samme uanset grundens størrelse.

I vurderingsmeddelelserne er der oplysninger om kvadratmeterpriser, normtal, vægtet etageareal mv., som er fundet ved hjælp af beregningsmodellerne og hjælpeværktøjerne.

Om den ovenfor anførte værdiansættelse efter vurderingsloven henvises til afsnittene om gældende ret i lovforslag nr. L 211 af 3. maj 2017 til ejendomsvurderingsloven (lovforslaget kan læses på Folketingstidende.dk, samling 2016-17, tillæg A), og til Skatteforvaltningens juridiske vejledning, version 2017-2.

## **4.2. Retsgrundlaget for begrundelse**

### *4.2.1. Indledning*

En afgørelse skal, når den meddeles skriftligt, være ledsaget af en begrundelse, medmindre afgørelsen giver den pågældende part fuldt ud medhold. Det følger af forvaltningslovens § 22 (lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014).

Det er i almindelighed ikke et krav, at begrundelsen er indeholdt i selve afgørelsen. Begrundelsen kan således fremgå af andre dokumenter, som supplerer afgørelsen. Afgørelsen skal i så fald indeholde en præcis henvisning til disse andre dokumenter. Jeg henviser til U 2003.922 Ø og sagen FOB 2005.258.

Begrundelsen skal fremtræde som en forklaring på, hvorfor afgørelsen har fået det indhold, den har. Begrundelsen skal således være dækkende og korrekt. Formålet hermed er at give en øget garanti for, at afgørelsen er rigtig, og at grundlaget for afgørelsen er sagligt og fyldestgørende. Jeg henviser til eksempelvis sagen FOB 2020-27.

#### *4.2.2. Forvaltningslovens § 24*

I forvaltningslovens § 24 er der fastsat regler om indholdet af en begrundelse. Efter denne bestemmelse skal begrundelsen for en afgørelse indeholde en henvisning til de retsregler, i henhold til hvilke afgørelsen er truffet. I det omfang afgørelsen efter disse regler beror på et administrativt skøn, skal begrundelsen tillige angive de hovedhensyn, der har været bestemmende for skønsudøvelsen. Det følger af § 24, stk. 1.

Begrundelsen skal om fornødent også indeholde en kort redegørelse for de oplysninger vedrørende sagens faktiske omstændigheder, som er tillagt væsentlig betydning for afgørelsen. Det følger af forvaltningslovens § 24, stk. 2. Behovet for en redegørelse for sagens faktum må vurderes på baggrund af bl.a., i hvilket omfang parten har medvirket i sagens behandling (særligt ved partshøring og partsaktindsigt), og om sagens faktum i øvrigt er velkendt for parten eller ej. Herudover må kompleksiteten af sagens faktum indgå i vurderingen, ligesom det har betydning, om faktum er omtvistet eller ej.

I sagen FOB 1993.220, der også vedrørte spørgsmålet om begrundelsen for en afgørelse om ejendomsvurdering, udtalte ombudsmanden, at parten i afgørelsen skulle gøres bekendt med, hvordan de beløb, der var angivet på vurderingsmeddelelsen, var fremkommet. Vurderingsmeddelelsen indeholdt oplysning om resultatet af vurderingen i det enkelte tilfælde, men bortset fra at grundværdien var specificeret med angivelse (bl.a.) af det areal, der var lagt til grund, og oplysning om den kvadratmeterpris, der var anvendt ved beregningen, indeholdt meddelelsen ikke andre nærmere oplysninger om, hvordan beløbene var fremkommet, dvs. hvilke faktiske oplysninger der i øvrigt var lagt til grund, og hvilket beregningsgrundlag der var anvendt. Ombudsmanden fandt ikke, at vurderingsmeddelelsen opfyldte kravene i forvaltningslovens § 24, stk. 2, til indholdet af en begrundelse.

Hvis der i en begrundelse indgår ikke almindeligt forståelige fagudtryk, må de forklares, så en ikkefagkyndig modtager kan formodes at forstå begrundelsen. Jeg henviser til sagerne FOB 1999.426 og FOB 2020-27.

Der er efter bestemmelsen i forvaltningslovens § 24 ikke noget til hinder for, at begrundelsen for en afgørelse er udarbejdet som en standardbegrundelse eller efter et standardkoncept, men kravene i bestemmelsen gælder også for standardbegrundelser.

Jeg henviser til Niels Fenger, Forvaltningsloven med kommentarer, 2. udgave (2021), s. 643 ff., Niels Fenger (red.), Forvaltningsret (2018), s. 632 ff., Karsten Revsbech mfl., Forvaltningsret – Sagsbehandling, 8. udgave (2019), s. 319 ff., og overblik #10 om begrundelse i Myndighedsguiden på ombudsmandens hjemmeside.

#### *4.2.3. Nærmere om henvisningen til retsregler*

Kravet i forvaltningslovens § 24, stk. 1, 1. pkt., om, at en begrundelse skal indeholde en henvisning til de retsregler, som afgørelsen er truffet i henhold til, indebærer, at henvisningen til de anvendte retsregler skal være klar og specifik. Det vil sige, at henvisningen skal omtale retsreglerne, så de uden videre kan identificeres af parten.

Det kan være nok at identificere retsforskriften ved et entydigt, almindeligt kaldenavn, hvis der samtidig ikke – på grund af ændringer i retsforskriften – kan være tvivl om, hvilken udgave af retsforskriften der er anvendt. Er disse betingelser ikke opfyldt, skal retsforskriften identificeres mere præcist. Der skal i så fald henvises til lovens eller lovebekaendtgørelsens nummer, dato og titel i Lovtidende.

Hvis en relevant lovebestemmelse er ændret efter vedtagelsen af hovedloven, skal der også henvises til den relevante ændringslov. I disse tilfælde skal der således henvises til både hovedloven og den relevante ændringslov. Er der lavet en eller flere lovebekaendtgørelser, skal der henvises til den seneste lovebekaendtgørelse og den relevante ændringslov, som er nyere end lovebekaendtgørelsen. Jeg henviser til sagerne [FOB 2001.807](#), [FOB 2020-27](#) og [FOB 2020-40](#).

Uanset den relevante retsforskrifts betegnelse skal afgørelsen indeholde en præcis henvisning til den anvendte bestemmelses paragraf, stykke, nummer, litra, led mv., jf. bl.a. sagerne [FOB 2020-28](#) og [FOB 2020-40](#). Det er i den forbindelse ikke noget krav, at de relevante retsregler citeres. Men ofte vil det være hensynsfuldt over for borgeren at gøre det.

Se bl.a. Niels Fenger, Forvaltningsloven med kommentarer, 2. udgave (2021), s. 673 ff., Niels Fenger (red.), Forvaltningsret (2018), s. 638 f., Karsten Revsbech mfl., Forvaltningsret – Sagsbehandling, 8. udgave (2019), s. 320 f., og pkt. 6 i overblik #10 om begrundelse i Myndighedsguiden på ombudsmandens hjemmeside.

#### *4.2.4. Nærmere om stillingtagen til partsanbringender*

En myndighed har ikke pligt til i sin begrundelse at tage stilling til alle anbringender og synspunkter, som en part anfører, men har dog i en vis udstrækning pligt til at tage stilling til partsanbringender. Det gælder ikke kun, hvis partens anbringender angår kriterier, som myndigheden selv har inddraget i afgørelsen, men gælder også andre partsanbringender, som ikke umiddelbart kan afvises som uvæsentlige eller irrelevante for afgørelsen, jf. Niels Fenger, Forvaltningsloven med kommentarer, 2. udgave (2021), s. 690 f., og Hans Henrik Bonde Eriksen mfl., Skatteforvaltningsloven med kommentarer, 2. udgave (2017), s. 937. Jeg henviser også til sagerne [FOB 2006.611](#), [FOB 2007.194](#), [FOB 2015-61](#) og [FOB 2018-10](#).

Forvaltningslovens § 24 indeholder således en pligt for myndighederne til udtrykkeligt at forholde sig til relevante partsanbringender.

Hvis en myndighed ikke forholder sig til relevante partsanbringender, kan det føre til, at der træffes en materielt forkert afgørelse. En manglende stillingtagen til partsanbringender i begrundelsen kan også indebære, at parten ikke får en dækkende og fyldestgørende forklaring på, hvorfor afgørelsen har fået det resultat, den har.

Ikke kun forvaltningslovens krav til en begrundelse regulerer myndighedernes stillingtagen til partsanbringender. Også god forvaltningsskik kan have betydning. Det gælder i relation til partsanbringender, som myndigheden anser for uvæsentlige eller irrelevante, men som parten selv over for myndigheden

har tilkendegivet at lægge stor vægt på. I en sådan situation vil det efter omstændighederne være bedst stemmende med god forvaltningsskik, hvis afgørelsen kortfattet angiver, at de pågældende anbringender hverken er blevet tillagt eller skal tillægges betydning. Derved kan parten se, at myndigheden har været opmærksom på dem. I en række sager har ombudsmanden fundet, at det havde været bedst stemmende med god forvaltningsskik, om afgørelsen havde gengivet de vigtigste partsanbringender og forklaret, hvorfor de ikke kunne begrunde det af parten ønskede resultat. I dette krav ligger dog ikke, at der er pligt til at gå i dialog med parten og tage stilling til alle fremsatte synspunkter mv. Jeg henviser til Niels Fenger, Forvaltningsloven med kommentarer, 2. udgave (2021), s. 690 ff., med omtale af ombudsmandspraksis.

## **5. Vurderingsstyrelsens bemærkninger om begrundelserne mv. i sager om omvurdering efter vurderingsloven**

**5.1.** Vurderingsstyrelsen har i sit notat af 15. maj 2020 anført, at det nuværende ejendomsvurderingssystem KMD-VUR er et af Skatteforvaltningens ældste systemer med dele tilbage fra 1960'erne. Systemet er forældet og står af samme grund over for udskiftning.

Endvidere fremgår det af notatet, at der ved en omvurdering foretages en systemmæssig indberetning af ændringerne i systemet, hvor det også er muligt at skrive et notat til dokumentation af baggrunden for ændringerne. Det er derimod ikke muligt i systemet at indsætte en individuel begrundelse for den enkelte omvurdering, som kan indarbejdes i vurderingsmeddelelsen. Det skyldes, at vurderingsmeddelelserne dannes i en fast skabelon, der er fælles for alle omvurderinger, uanset hvilken omvurderingsgrund der har foranlediget omvurderingen.

Afgørelserne om omvurdering pr. vurderingsterminen 1. oktober 2019 er truffet ved vurderingsmeddelelser genereret i KMD-VUR og dermed efter en skabelon, hvor det ikke har været muligt for Vurderingsstyrelsen at indføje en konkret begrundelse for den enkelte omvurdering.

Vurderingsstyrelsen har endvidere oplyst, at styrelsen siden sin etablering pr. 1. juli 2018 har søgt at optimere omvurderingsopgaven inden for de rammer, der er givet i det eksisterende ejendomsvurderingssystem, samtidig med at styrelsen har bidraget til udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem.

I de sager, hvor der er sket partshøring, og hvor ejeren i den anledning kommer med bemærkninger og indsigelser, udarbejder og udsender styrelsen inden udsendelse af vurderingsmeddelelsen et særskilt brev med en begrundelse for, hvorfor ejendommen skal omvurderes, jf. herom også afsnit 3.2. I dette særskilte brev tager Vurderingsstyrelsen stilling til ejendomsejerens fremsatte indsigelser og bemærkninger. I disse sager fremsendes der altså en begrundelse for omvurderingen til ejeren, før afgørelsen i form af vurderingsmeddelelsen bliver meddelt til vedkommende. I andre tilfælde, hvor der ikke har været en forudgående partsinddragelse, modtager ejeren blot styrelsens afgørelse om omvurdering ved vurderingsmeddelelsen. Vurderingsmeddelelsen kan ikke suppleres med f.eks. noter fra vurderingssystemet KMD-VUR.

Vurderingsstyrelsen har overvejet, hvorledes det inden for det antal anslag, der er til rådighed i skabelonen for vurderingsmeddelelsen for omvurdering, vil være muligt i vurderingsmeddelelsen at beskrive alle årsager, der kan begrunde en omvurdering, jf. vurderingslovens § 3. Dette i et forsøg på at sikre, at det som en minimumsløsning skulle være muligt for alle ejere i alle sager at identificere den ændring, der har foranlediget en omvurdering, uanset at det ikke inden for det antal anslag, der har kunnet disponeres

over, har været muligt at opregne samtlige omvurderingsgrunde i vurderingslovens § 3 endsige beskrive indholdet af disse fuldt ud. I samme forbindelse har Vurderingsstyrelsen forsøgt at forbedre begrundelsen i de medfølgende specifikationer.

Vurderingsstyrelsen har desuden anført, at de eventuelle bemærkninger, som en ejendomsejer måtte have i forhold til den gennemførte omvurdering, typisk først fremkommer, når der er truffet en afgørelse om omvurdering og almindeligvis i forbindelse med en klage over omvurderingen. Dette gælder især, hvor omvurderingen er gennemført uden forudgående partsinddragelse.

Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse oplyst, at når Skatteankestyrelsen behandler klager over afgørelser om omvurdering, indhenter Skatteankestyrelsen en udtalelse om klagen fra Vurderingsstyrelsen, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 4. Hvis der er indgivet en klage over en omvurdering, der er foretaget uden forudgående partshøring, kan man som klager således opnå en mere fyldestgørende begrundelse for afgørelsen, herunder en stillingtagen til konkrete påstande og anbringender imod omvurderingen. Vurderingsstyrelsen har henvist til, at der er tale om en remonstrationslignende behandling.

**5.2.** Vurderingsstyrelsen har den 27. maj 2021 oplyst, at der ikke bliver lavet flere omvurderinger efter vurderingsloven i KMD-VUR. De sidste omvurderinger blev foretaget pr. 1. oktober 2020 og blev udsendt primo 2021 med klagefrist den 1. juli 2021.

I forhold til spørgsmålet om, hvorvidt det stadig er forventningen, at de første nye ejendomsvurderinger sendes ud i sommermånederne 2021, har Vurderingsstyrelsen oplyst, at Skatteministeren har nedsat et eksternt IT-tilsyn, der skal ”trykprøve” udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem, bl.a. muligheden for, at der med et nyt ejendomsvurderingssystem kan udsendes nye ejendomsvurderinger fra omkring sommeren 2021. IT-tilsynet skal efter planen afrapportere på deres vurdering heraf inden sommerferien. På baggrund af IT-tilsynets afrapportering vil det være muligt endeligt at afklare, hvordan de første nye ejendomsvurderinger kan udsendes. Vurderingsstyrelsen har dog været i gang med sagsbehandlingen af de første nye ejendomsvurderinger siden december 2020, hvor styrelsen modtog den første større systemleverance af det nye ejendomsvurderingssystem.

Den 28. juni 2021 har Vurderingsstyrelsen oplyst, at styrelsen den 16. juni 2021 i forlængelse af IT-tilsynets afrapportering af tilsynets trykprøvning af det nye ejendomsvurderingssystem har udsendt en pressemeddelelse, hvoraf det fremgår, at de første nye ejendomsvurderinger til ca. 50.000 boligejere vil blive udsendt på den anden side af sommerferien 2021. De resterende ejerboligvurderinger vil blive udsendt i etaper fra primo 2022.

Vurderingsstyrelsen har endvidere oplyst, at IT-tilsynets trykprøvning af tidsplanen for udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem vil fortsætte i efteråret med henblik på at tilvejebringe en samlet udsendelsesplan, herunder for vurderinger af erhvervsejendomme samt land- og skovbrug m.fl.

## **6. Min vurdering af begrundelsen i vurderingsmeddelelsen**

### **6.1. Nærmere om vurderingsmeddelelsens opbygning og indhold**

Vurderingsmeddelelserne er opbygget efter en standardskabelon, som indeholder faste afsnit.

Vurderingsmeddelelsen har i de undersøgte sager overskriften "Omvurdering pr. 1. oktober 2019" og indledes med afsnittet "Benyttelse". Afsnittet ses at dække over benyttelseskoden, og den relevante benyttelseskode angives, f.eks. "08 – Sommerhus" eller "04 – Fabriks- og lagerejendom".

Derefter angives ejendomsværdien og grundværdien samt eventuelt andre oplysninger af betydning for værdiansættelsen som f.eks. "Fradrag for forbedringer", "Ejerboligværdi, §33, stk. 8" og "Dæknings- afg.pl. forskelsv. §23a".

Efter angivelsen af værdiansættelserne følger afsnittet "Her er omvurderingen af din ejendom pr. 1 oktober 2019". I afsnittet gengives generelt de forhold, der efter vurderingslovens § 3, stk. 1, kan være årsag til omvurderingen. Der henvises desuden til afsnittet "Specifikationer", hvor man kan se, hvorfor ens ejendom er omvurderet.

Af det efterfølgende afsnit, "Det bruges vurderingen af din ejendom til", fremgår det, at vurderingen kan have betydning for beregningen af ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Af afsnittet "Sådan har vi fastsat vurderingen" fremgår det, at vurderingen er fastsat ud fra forholdene pr. 1. oktober 2019, men i prisniveauet pr. 1. oktober 2011 eller pr. 1. oktober 2012, og at der bl.a. er set på oplysninger registreret i BBR og plangrundlaget. Der gives desuden en kort forklaring på, hvad begreberne "ejendomsværdi" og "grundværdi" dækker over, og det er herom anført, at ejendomsværdien er værdien af den faste ejendom med grund og bygninger, mens grundværdien fastsættes for grunden i ubebygget stand og bl.a. ud fra grundens størrelse, og ud fra hvad og hvor meget der må bygges på grunden.

Herefter følger afsnittene "Hvis du er enig", "Hvis du ikke er enig", "Hvis du har spørgsmål eller vil vide mere" og "Behandlingen af oplysninger om dig og din ejendom" samt afsnittet "Hvis du vil klage", hvor der bl.a. gives klagevejledning og redegøres for, hvor der findes yderligere oplysninger om, hvordan ejendomme vurderes. Det sidstnævnte består af en henvisning til Vurderingsstyrelsens hjemmeside, [www.vurdst.dk](http://www.vurdst.dk), ligesom der henvises til, at oplysninger om en ejendom kan ses på [www.bbr.dk](http://www.bbr.dk).

Af afsnittet "Love og regler" fremgår det, hvilke love afgørelsen er truffet i medfør af. Følgende fremgår af afsnittet:

"Her kan du se de love, som vurderingen er baseret på:

- Reglerne om fastsættelse af ejendomsværdi og grundværdi står i vurderingslovens § 6, § 9, stk. 1, § 13 og § 33, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 med senere ændringer).
- Reglerne om omberegning af ejendomsværdi og grundværdi står i vurderingslovens § 33, stk. 12-18.
- Reglerne om årsmvurdering står i vurderingslovens § 3.
- Omvurderingen er foretaget efter reglerne i vurderingsloven, selvom den er historisk. Vi har brugt vurderingsloven, fordi der ved lov nr. 1729 af 27. december 2018 om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love er indført en ny § 87, stk. 3 [eller § 88, stk. 3; min bemærkning], i ejendomsvurderingsloven (lov nr. 654 af 8. juni 2017 med senere ændringer), som betyder, at omvurderingen skal foretages efter vurderingslovens § 3.

Du finder vurderingsloven og ændringsloven til ejendomsvurderingsloven på [retsinfo.dk](http://retsinfo.dk) ved at søge på årstal og nummer. Ejendomsvurderingsloven finder du på [skat.dk/skattelove](http://skat.dk/skattelove). "

De ovenstående afsnit består med ganske få undtagelser, f.eks. i forhold til angivelsen af benyttelseskode og de opgjorte værdier, af standardtekst, der – som jeg forstår det – går igen i samtlige vurderingsmeddelelser.

Herefter følger afsnittet ”Specifikationer”, hvor der henvises til den eller de specifikke numre i vurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1-11, der har foranlediget den konkrete omvurdering. Den eller de konkret anvendte bestemmelse(r) er gengivet. Der er ikke nærmere oplysninger om, hvad der konkret er årsag til omvurderingen, f.eks. at der er vedtaget en ny lokalplan, som medfører ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder. Der er i sager omvurderet efter vurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 6, blot henvist til denne bestemmelse og anført, at ”[e]jendomsværdien eller grundværdien må antages at være steget eller faldet som følge af ændrede planforhold”.

I de efterfølgende afsnit fremgår beregningerne, herunder beregningerne af grundværdi, ejendomsværdi og f.eks. bygningsværdi, værdien af anslået årlig leje og teknisk værdi af driftsbygninger etc. Afsnittene indeholder ikke forklarende tekst og indeholder hovedsageligt arealangivelser, kvadratmeterpriser, diverse reduktioner og faktuelle oplysninger såsom opførelsesår, bebygget areal, garageareal mv.

## **6.2. Henvisning til retsregler i vurderingsmeddelelsen**

Som anført i afsnit 4.2.2 og 4.2.3 følger det af forvaltningslovens § 24, stk. 1, 1. pkt., at en begrundelse skal indeholde en henvisning til de retsregler, som en afgørelse er truffet i henhold til.

Afgørelserne om omvurdering pr. vurderingsterminen 1. oktober 2019 er truffet efter vurderingsloven. Som det fremgår af afsnit 6.1, er der i vurderingsmeddelelserne henvist til vurderingsloven som ”lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 med senere ændringer”.

Siden lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 er vurderingsloven blevet ændret flere gange. Det er kun tre af ændringslovene, som vedrører de bestemmelser, som Vurderingsstyrelsen har henvist til i vurderingsmeddelelsens afsnit ”Love og regler”.

Det gælder (ændrings)lov nr. 1635 af 26. december 2013, (ændrings)lov nr. 1535 af 27. december 2014 og (ændrings)lov nr. 1887 af 29. december 2015.

Som det fremgår af afsnit 4.2.3, skal der, hvis en relevant lovbestemmelse er ændret efter vedtagelsen af hovedloven eller efter den seneste lovbekendtgørelse, også henvises til den relevante ændringslov.

Vurderingsstyrelsens henvisning til vurderingsloven er derfor ikke tilstrækkelig.

I vurderingsmeddelelserne er der også henvist til ejendomsvurderingsloven som ”lov nr. 654 af 8. juni 2017 med senere ændringer”. Henvisningen til ejendomsvurderingsloven foretages i relation til overgangsreglerne i lovens § 87, stk. 3, og § 88, stk. 3, der blev indført ved (ændrings)lov nr. 1729 af 27. december 2018. Da de relevante bestemmelser i loven er indsat ved en ændringslov, der ligger efter den udgave af loven, der er henvist til, er henvisningen således ikke tilstrækkelig.

Samlet set er Vurderingsstyrelsens henvisning til retsgrundlaget i vurderingsmeddelelserne efter min opfattelse ikke tilstrækkelig klar og specifik og dermed ikke i overensstemmelse med kravene i forvaltningslovens § 24.

### **6.3. Angivelse i vurderingsmeddelelsen af de forhold, der har været bestemmende for omvurderingen**

6.3.1. Som det fremgår ovenfor i afsnit 4.1.3.1, sker værdifastsættelsen i forbindelse med en ejendoms-vurdering – og således også ved omvurdering – ved et såkaldt værdiskøn. Et værdiskøn er et faktumskøn, hvor opgaven består i at fastlægge forhold af faktisk karakter ved et skøn, der kommer så tæt på, hvad der antages at være korrekt, som muligt.

I denne type sager medvirker begrundelsespligten til at sikre, at myndighederne er grundige ved bl.a. de undersøgelser og overvejelser, som foretages i forbindelse med faktumskønnet. Begrundelseskravet giver således en øget garanti for, at afgørelsen er rigtig, og at grundlaget for afgørelsen er sagligt og fyldestgørende. Desuden kan begrundelsen hjælpe parten til bedre at forstå afgørelsen og kan have betydning for partens accept af afgørelsen og tilliden til myndighederne, ligesom en begrundelse giver parten et grundlag for at tage stilling til, om en afgørelse skal påklages.

Det må efter min opfattelse følge af forvaltningslovens § 24, at myndighederne ved den værdifastsættelse, der sker ved omvurderingen, skal angive de forhold, der navnlig har været bestemmende for vurderingen.

6.3.2. Som det fremgår af afsnit 6.1, indeholder den generelle tekst i vurderingsmeddelelserne oplysninger om, at vurderingen er fastsat ud fra forholdene pr. 1. oktober 2019, men i prisniveauet pr. 1. oktober 2011 eller pr. 1. oktober 2012. Der er også en kort generel forklaring om, at ejendomsværdien er værdien af den faste ejendom med grund og bygninger, mens grundværdien fastsættes for grunden i ubebygget stand samt ud fra grundens størrelse, og ud fra hvad og hvor meget der må bygges på grunden.

Herudover fremgår det af den generelle tekst i vurderingsmeddelelsen, at Vurderingsstyrelsen har set på bl.a. oplysninger registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR), ejendommens registrerede grundareal i BBR eller i registret Matriklen og plangrundlaget (f.eks. lokalplanen). Det fremgår ikke nærmere, hvilke konkrete oplysninger der er tale om.

I vurderingsmeddelelsens *specifikationer* er der en henvisning til det eller de numre i vurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1-11, som den konkrete omvurdering er foretaget efter, og det er anført, hvad denne regel går ud på. Det er f.eks. angivet, at ejendommen er omvurderet efter § 3, stk. 1, nr. 8, fordi der er foretaget om- eller tilbygning. Men der er ikke nærmere oplysninger om, hvad der konkret er årsag til omvurderingen. Der er således ikke nærmere oplysninger om, hvilke faktiske oplysninger der er lagt til grund i den sammenhæng, f.eks. at Vurderingsstyrelsen fra BBR har fået oplyst, at ejendommens boligareal er ændret fra 70 m<sup>2</sup> til 125 m<sup>2</sup> (sag nr. 21), eller at det fra BBR er oplyst, at ejendommens boligareal er blevet ændret fra 53 m<sup>2</sup> til 68 m<sup>2</sup>, da bygning 2 ændrer anvendelse fra udhus til anneks (sag nr. 28).

I specifikationerne indgår herudover forskellige faktiske oplysninger om arealer og bygninger, og den konkrete beregning, som har ført til den nye ejendomsvurdering. Der indgår heri en række værdier i form af bl.a. kvadratmeterpris, byggeretspris og standardpris for et område.

Det kan således f.eks. konstateres, at grundværdien er fastsat ud fra en eller flere kvadratmeter, der er fastsat til forskellige kvadratmeterpriser, men der er ikke nærmere oplysninger om, hvordan disse priser er fremkommet, dvs. hvorfor et bestemt areal er fastsat til en bestemt pris. Det fremgår f.eks. også, at bygningsværdien, der indgår i beregningen af ejendomsværdien, er beregnet ud fra et vægtet areal på 125 m<sup>2</sup> og et normtal på 7.220 kr. (sag nr. 21), men ejendomsejeren får ikke oplysninger om, hvordan dette normtal er fremkommet.

Jeg går ud fra, at de forskellige værdier er fremkommet ved hjælp af de forskellige hjælpeværktøjer i form af beregningsmodeller eller -principper, som Vurderingsstyrelsen anvender i det praktiske arbejde i forbindelse med vurderinger efter vurderingsloven. Se herom afsnit 4.1.3. Det er imidlertid ikke forklaret i vurderingsmeddelelserne, hvordan man er kommet frem til de forskellige kvadratmeterpriser mv.

Det er på baggrund af det ovenfor anførte min opfattelse, at vurderingsmeddelelserne ikke indeholder en angivelse af de forhold, der navnlig har været bestemmende for den værdifastsættelse, der sker ved omvurderingen.

Vurderingsmeddelelserne giver på den baggrund heller ikke en forklaring på, hvorfor afgørelserne har fået det pågældende indhold. Jeg henviser i den forbindelse også til sagen FOB 1993.220, som er nævnt i afsnit 4.2.2.

Hertil kommer, at der i vurderingsmeddelelserne anvendes flere (indforståede) forkortelser. Eksempelvis må afsnittet ”Benyttelse”, som er efterfulgt af et tal og en tekst, dække over ejendommens benyttelseskode. I flere af vurderingsmeddelelserne benyttes desuden forkortelsen ”Dækningsafg.pl. forskelsv. § 23a” (sag nr. 8, 24 og 30). Som anført i afsnit 4.2.2 skal ikke almindeligt forståelige fagudtryk forklares, så en ikkefagkyndig modtager må formodes at forstå begrundelsen. Se også den i afsnittet nævnte sag FOB 2020-27, hvor Gældsstyrelsen oplyste, at forkortelsen ”RIM” ikke kunne antages at være kendt og derfor ville blive ændret til ”Restanceinddrivelsesmyndigheden”.

Det er på den baggrund samlet set min opfattelse, at begrundelserne i vurderingsmeddelelserne ikke opfylder de krav, der stilles til en begrundelse i forvaltningslovens § 24, dvs. at ejeren skal gøres bekendt med, hvordan de beløb mv., der fremgår af vurderingsmeddelelsen, er fremkommet.

## **7. Min vurdering af begrundelsen i de situationer, hvor ejendomsejeren også modtager et særskilt brev**

Som det fremgår af afsnit 4.2.1, er det ikke et krav, at begrundelsen for en afgørelse er indeholdt i selve afgørelsen. Begrundelsen kan således fremgå af andre dokumenter, der supplerer afgørelsen. Afgørelsen skal i så fald indeholde en præcis henvisning til disse andre dokumenter.

Vurderingsmeddelelsen indeholder ikke en henvisning til det forudgående brev, som Vurderingsstyrelsen i visse sager sender til ejendomsejeren forud for selve vurderingsmeddelelsen. Det er imidlertid i det forudgående brev præcist angivet, at omvurderingen af ejendommen består af to dele, hvor den første er brevet, hvor Vurderingsstyrelsen oplyser om, hvorfor styrelsen mener, at ejendommen skal omvurderes, og anden del er afgørelsen om omvurdering i form af vurderingsmeddelelsen, som vil blive sendt senere.

Det er min opfattelse, at denne fremgangsmåde kan være fyldestgørende, under forudsætning af at de to dele af afgørelsen tilsammen opfylder kravene til en begrundelses indhold.

I de sager, som er indgået i min undersøgelse, og hvor ejendomsejeren både har modtaget et forudgående brev om, hvorfor ejendommen skal omvurderes, og en vurderingsmeddelelse, er det imidlertid min opfattelse, at de to dokumenter heller ikke samlet set lever op til de krav, som stilles til en begrundelses indhold.

Det hænger sammen med, at det særskilte brev, som jeg forstår det, jf. også ovenfor under afsnit 3.2, ikke generelt erstatter eller fuldt supplerer vurderingsmeddelelsen, men kun forholder sig til indsigelser og bemærkninger vedrørende de oplysninger om *årsagen* til omvurderingen, som fremgår af det forudgående partshøringsbrev, og ikke til indsigelser og bemærkninger i øvrigt vedrørende ejendommen, der har betydning for ejendomsvurderingen.

Brevet indeholder således ikke selve *resultatet* af omvurderingen og heller ikke en angivelse af de forhold, der navnlig har været bestemmende for vurderingen.

Endelig foretages henvisningen til vurderingsloven i de særskilte breve på samme måde som i vurderingsmeddelelsen (se herom afsnit 6.2 ovenfor), og henvisningen i de særskilte breve er således heller ikke tilstrækkelig. Jeg bemærker også, at der i de særskilte breve i langt størstedelen af sagerne alene er henvist til vurderingslovens § 3 uden nærmere angivelse af det relevante stykke eller nummer mv. Jeg er i den forbindelse opmærksom på, at der i det forudgående partshøringsbrev er henvist til f.eks. § 3, stk. 1, nr. 5, 2. led, eller § 3, stk. 1, nr. 6, og dermed en mere præcis angivelse af den relevante lovbestemmelse. Det ændrer dog ikke på, at kravene i forvaltningslovens § 24, stk. 1, 1. pkt., skal opfyldes i begrundelsen for afgørelsen eller dog i dokumenter, som begrundelsen henviser til.

På den måde reparerer det særskilte brev kun delvist på de mangler, som jeg har konstateret i afsnit 6 ovenfor vedrørende den begrundelse, som findes i vurderingsmeddelelsen.

## **8. Stillingtagen til partsanbringender**

### **8.1. Generelle iagttagelser fra sagerne**

Som anført i afsnit 3.2 har jeg ved min gennemgang af sagerne konstateret, at med undtagelse af én sag (sag nr. 10) er ejendomsejerne i alle sagerne kommet med bemærkninger til Vurderingsstyrelsen på baggrund af en forudgående partshøring.

Jeg har som nævnt forstået det sådan, at hensigten med de særskilte breve, som Vurderingsstyrelsen i visse sager udsender før vurderingsmeddelelsen, er at tage stilling til eventuelle partsanbringender, som en ejendomsejer måtte fremkomme med i anledning af den forudgående partshøring, fordi der ikke er mulighed for dette i standardskabelonen for vurderingsmeddelelserne.

Partshøringsbrevene i sagerne er udformet sådan, at der kun partshøres over de faktiske oplysninger, som giver anledning til omvurderingen, og der lægges også kun op til, at det er disse forhold, som ejeren har mulighed for at fremsætte bemærkninger til.

Det anføres således, at hvis ejeren ikke er enig i f.eks., at ejendommens areal er blevet ændret, eller at en ny lokalplan medfører ændringer for ejendommen, kan ejeren komme med sine bemærkninger inden for en angiven frist. I partshøringsbrevene oplyses det endvidere, at ejeren, hvis Vurderingsstyrelsen trods bemærkningerne fra ejeren stadig mener, at ejendommen skal omvurderes, vil modtage et brev herom. Det fremgår også, at Vurderingsstyrelsen i dette brev vil tage stilling til de bemærkninger, som ejeren er fremkommet med.

I én af de undersøgte sager (sag nr. 6) medførte henvendelsen fra ejeren, at der ikke blev foretaget omvurdering.

I 18 af de øvrige undersøgte sager (sag nr. 5, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 og 30) modtog ejendomsejeren inden vurderingsmeddelelsen et særskilt brev i anledning af de bemærkninger, som ejeren fremkom med i forbindelse med partshøringen.

I 10 af de undersøgte sager (sag nr. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 19, 28 og 29) sendte Vurderingsstyrelsen derimod ikke et særskilt brev, men sendte efterfølgende alene afgørelsen i form af vurderingsmeddelelsen.

Nedenfor i afsnit 8.2 vurderer jeg først de sager, hvor der i et særskilt brev tages stilling til ejendomsejerens bemærkninger. I afsnit 8.3 vurderer jeg de sager, hvor der ikke er sendt et særskilt brev med stillingtagen til ejendomsejerens bemærkninger.

## **8.2. Sager, hvor der i et særskilt brev er taget stilling til ejendomsejerens bemærkninger**

8.2.1. I en stor del af de 18 sager, hvor der er sendt et særskilt brev, er der efter min opfattelse en tilstrækkelig stillingtagen til ejendomsejerens bemærkninger og indsigelser i forbindelse med partshøringen. Sag nr. 13 og 15 kan fremhæves som eksempler, hvor der er givet en god og fyldestgørende forklaring på baggrund af de fremkomne indsigelser:

Sag nr. 13:

Det fremgik af partshøringsbrevet i sagen, at Vurderingsstyrelsen forventede at omvurdere ejendommen, fordi der var vedtaget en ny lokalplan for området, som efter styrelsens opfattelse konkret medførte en ændring af værdien af ejendommen. Ved lokalplanen blev dele af ejendommens areal ændret fra landzone til byzone, hvorved der også skete ændringer i anvendelses- og udnyttelsesmulighederne.

Ejendomsejeren kom med et længere skriftligt partshøringssvar, hvor han bl.a. gjorde forskellige forhold gældende vedrørende de fremtidige udnyttelsesmuligheder for forskellige delområder af ejendommen.

Vurderingsstyrelsen gengav i det efterfølgende brev ejendomsejerens forskellige indsigelser og gav herefter en nærmere forklaring på, hvad der skulle forstås ved grundværdien, og hvorfor og hvordan grundværdien fastsættes ud fra jordens værdi til en råjordspris. Det blev også anført, at grundværdien blev ændret, fordi det retlige grundlag for arealets anvendelses- og udnyttelsesmuligheder blev ændret, selv om den faktiske anvendelse stadig var ubebygget landbrugsjord.

Sag nr. 15:

Det fremgik af partshøringsbrevet i sagen, at Vurderingsstyrelsen forventede at omvurdere ejendommen, fordi kommunen havde vedtaget en lokalplan om overførsel af sommerhusområde til byzone, og at det medførte bl.a., at ejendommen fremover kun måtte anvendes til helårsbolig i form af åben/lav bolig (parcelhus). Det var dog tilladt at fortsætte den hidtidige lovlige anvendelse af ejendommen. Udnyttelsesmulighederne blev også ændret, således at bebyggelsesprocenten blev øget fra 25 pct. til 30 pct. Antallet af byggeretter blev øget fra 1 til 2.

Ejendomsejerne skrev herefter en kortfattet meddelelse til Vurderingsstyrelsen, hvori de oplyste, at deres ejendom altid havde været en helårsejendom. De havde på den baggrund svært ved at se, hvordan en ny lokalplan skulle ændre på det.

Vurderingsstyrelsen gengav i det efterfølgende brev ejendomsejernes indsigelser og gav herefter en nærmere forklaring på, hvordan ejendomsvurderingen blev foretaget, og på, hvorfor vedtagelsen af den nye lokalplan havde betydning for vurderingen.

8.2.2. I de gennemgåede sager er der imidlertid også sager, hvor Vurderingsstyrelsens stillingtagen til ejendomsejers indsigelser ikke forekommer fyldestgørende. Sag nr. 11 kan nævnes som et eksempel på dette:

Sag nr. 11:

Det fremgik af partshøringen i sagen, at der var vedtaget en ny lokalplan, som havde betydning for vurderingen af ejendommen, og at dette skyldtes, at ejendommens grundværdi skulle vurderes, ud fra hvordan grunden kunne anvendes og udnyttes bedst muligt økonomisk set.

Det fremgik endvidere af partshøringen, at ejendommen fortsat var en blandet erhverv/boligejendom, at den samlede bebyggelsesprocent forblev 100, og at der måtte bygges i op til 2 etager. Desuden fremgik det, at dagligvarebutikken maksimalt måtte udgøre 1.250 m<sup>2</sup> inklusive overdækket varegård, og at det samlede bruttoetageareal for udvalgsbutikker ikke måtte overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

Det fremgik derudover af partshøringen, at der samtidig var sket tilførsel af areal til ejendommen, og at dette også påvirkede ejendommens grund- og ejendomsværdi.

Ejendomsejeren gjorde gældende, at lokalplanen ikke ændrede anvendelsen af ejendommen, og han henviste til, at dette også fremgik af partshøringen. Han var derfor ikke enig i, at den nye lokalplan bevirkede, at ejendommens værdi skulle være forøget. Han anerkendte samtidig, at den mindre udvidelse af grunden, som var sket ved tilkøb fra naboejendommen, bevirkede en forøgelse af ejendomsværdien.

Vurderingsstyrelsen anførte i et brev, som blev sendt til ejeren inden vurderingsmeddelelsen, at styrelsen havde taget stilling til ejendomsejers bemærkninger og eventuel dokumentation, men fortsat mente, at der var grund til at omvurdere.

Det fremgik af brevet, at styrelsen havde lagt vægt på, at det tilførte areal på 2.874 m<sup>2</sup> havde ændret anvendelsen af ejendommen, og derfor ville ejendommen i sin helhed blive omvurderet efter vurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 6 (om ændrede planforhold).

Det fremgår af den efterfølgende vurderingsmeddelelse, at omvurderingen skete efter § 3, stk. 1, nr. 2 (arealoverførsel), og nr. 6.

I brevet til ejendomsejeren tog Vurderingsstyrelsen således ikke nærmere stilling til bemærkningerne om, at lokalplanen ikke ændrede anvendelsen af ejendommen og dermed heller ikke medførte, at ejendommen var mere værd. Det fremstår desuden uklart, om omvurderingen skete efter vurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 (om arealoverførsel), eller § 3, stk. 1, nr. 6 (om ændrede planforhold), eller efter begge bestemmelser.

Der er også eksempler på sager, hvor Vurderingsstyrelsen i brevet til ejendomsejeren blot helt kortfattet har anført, at styrelsen har taget stilling til ejerens bemærkninger, men fortsat mener, at der er grund til at foretage omvurdering. Sag nr. 16, 17 og 18 er eksempler på dette.

Sag nr. 16, 17 og 18:

I alle tre sager foretog Vurderingsstyrelsen partshøring, fordi der var vedtaget en ny lokalplan, som efter Vurderingsstyrelsens opfattelse kunne ændre værdien af ejendommene.

Det blev i partshøringen i sagerne anført, at de nye lokalplaner havde betydning, fordi ejendommens grundværdi skal vurderes, ud fra hvordan grunden kan anvendes og udnyttes bedst muligt økonomisk set.

I alle tre sager drejede det sig om ændrede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder og i sag nr. 17 og 18 tillige om ændrede zoneforhold.

Alle tre ejere kom med bemærkninger i anledning af Vurderingsstyrelsens partshøring om den påtænkte omvurdering.

I sag nr. 16 anførte ejeren, at arealet fortsat var beliggende i landzone og skulle dyrkes landbrugsmæssigt, indtil arealet blev bebygget, samt at der ikke var tale om et erhvervsområde. I sag nr. 17 anførte ejeren, at arealerne (endnu) ikke var udstykket i grunde eller byggemodnet. Ifølge ejer skulle dette ske, inden ejendommen blev omvurderet. I sag nr. 18 oplyste ejeren til Vurderingsstyrelsen, at der var indgivet en klage over lokalplanen.

I ingen af de tre sager tog Vurderingsstyrelsen i sin begrundelse stilling til de forhold, som ejendomsejerne havde anført. Det blev således ikke forklaret, hvorfor de forhold, som de havde gjort gældende, ikke havde betydning for spørgsmålet om, hvorvidt der skulle foretages omvurdering.

I sag nr. 18 var der en efterfølgende korrespondance mellem styrelsen og ejeren, hvor styrelsen anførte bl.a., at såfremt der blev givet medhold i klagen over lokalplanen, og denne derfor blev afløst, ville det blive indarbejdet i den førstkommende vurdering.

Som det fremgår af afsnit 4.2.4, har en myndighed i en vis udstrækning pligt til at tage stilling til partsanbringender. Det gælder ikke kun, hvis partens anbringender angår kriterier, som myndigheden selv har inddraget i afgørelsen, men gælder også andre partsanbringender, som ikke umiddelbart kan afvises som uvæsentlige eller irrelevante for afgørelsen.

For så vidt angår anbringender, som af myndigheden anses for uvæsentlige, men som parten over for myndigheden tilkendegiver at lægge stor vægt på, vil det efter omstændighederne desuden være rigtigst i begrundelsen kort at angive de pågældende anbringender og udtrykkeligt forklare, hvorfor de ikke kan begrunde det af parten ønskede resultat.

Det er min opfattelse, at Vurderingsstyrelsen i hvert fald efter god forvaltningsskik i de nævnte sager burde have taget nærmere stilling til de indsigelser og bemærkninger, som ejerne fremsatte, og som ejerne mente var relevante for afgørelsen. Styrelsen burde således nærmere have forklaret, hvorfor de anførte forhold ikke havde betydning for, at ejendommen skulle omvurderes.

### **8.3. Sager, hvor der ikke er sendt et særskilt brev med stillingtagen til ejendomsejerens bemærkninger**

8.3.1. I 10 af de undersøgte sager (sag nr. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 19, 28 og 29) sendte Vurderingsstyrelsen ikke et særskilt brev til ejendomsejeren, men sendte efterfølgende alene afgørelsen i form af vurderingsmeddelelsen.

Efter min gennemgang af de 10 sager forstår jeg, at styrelsens undladelse af at sende et særskilt brev i visse tilfælde skyldtes, at ejeren havde erklæret sig enig i de oplysninger, som fremgik af partshøringen (sag nr. 1, 2, 3, 9 og 28).

Sag nr. 4 kan eventuelt også anses som en sag, hvor Vurderingsstyrelsen har ment, at ejeren erklærede sig enig i det, som blev oplyst i partshøringsbrevet. Det fremgik af partshøringsbrevet, at Vurderingsstyrelsen af BBR havde fået oplyst, at erhvervsarealet på ejendommen var blevet ændret fra 1.295 m<sup>2</sup> til 1.217 m<sup>2</sup>, og at Vurderingsstyrelsen ikke kunne se, at der forelå en nedrivningstilladelse. Ejeren oplyste telefonisk, at han havde overtaget ejendommen cirka et år forinden, og at han ikke havde revet noget ned i den tid, hvor han havde ejet den. Han oplyste dog, at der muligvis havde været en silo på ejendommen, da der var en rund sokkel, som kunne passe på ændringen af arealet. Vurderingsstyrelsen svarede, at styrelsen ville skrive eller ringe, hvis de havde brug for yderligere oplysninger, og at ejeren ellers ville modtage en vurderingsmeddelelse i foråret.

Endvidere er der enkelte eksempler på, at Vurderingsstyrelsen har taget telefonisk kontakt til ejeren som følge af dennes efterfølgende henvendelse (sag nr. 7 og 29).

Det kan i de nævnte sager ikke give mig anledning til bemærkninger, at der ikke blev sendt et særskilt brev med stillingtagen til bemærkningerne fra ejendomsejerne.

8.3.2. Omstændighederne i de to resterende sager (sag nr. 8 og 19) er følgende:

Sag nr. 8:

Vurderingsstyrelsen foretog partshøring forud for omvurdering af en ejendom i medfør af vurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 5, 2. led. I den konkrete sag var ejendommens erhvervsareal ifølge BBR blevet ændret fra 326 m<sup>2</sup> til 212 m<sup>2</sup>. Vurderingsstyrelsen oplyste, at ejeren, hvis han ikke var enig i, at ejendommens areal var blevet ændret, og at ændringen kunne påvirke ejendomsværdien i væsentligt omfang, kunne fremsende sine bemærkninger og dokumentation til styrelsen. Hvis styrelsen herefter vurderede, at der

fortsat var grundlag for en omvurdering, ville ejeren modtage et brev herom, og brevet ville indeholde Vurderingsstyrelsens stillingtagen til ejerens bemærkninger.

Ejeren rettede efterfølgende henvendelse til Vurderingsstyrelsen og anførte, at ændringen af erhvervsarealet skyldtes, at et indskudt dæk i et lokale var blevet nedtaget. Ejeren anså det for en forbedring af ejendommen, da det gjorde arealet mere anvendeligt, og forventede derfor en vurdering på samme niveau som tidligere eller en højere vurdering.

Vurderingsstyrelsen sendte ikke et brev, hvor der blev taget stilling til ejerens bemærkninger om, hvordan ændringen burde påvirke vurderingen. Ejeren modtog alene en ny vurderingsmeddelelse, der indeholdt den nye grund- og ejendomsværdi.

Sag nr. 19:

Det fremgik af Vurderingsstyrelsens partshøringsbrev i sagen, at styrelsen forventede at omvurdere ejendommen, fordi der var vedtaget en ny lokalplan, som efter styrelsens opfattelse kunne ændre værdien af ejendommen. Den nye lokalplan ændrede bl.a. anvendelsesmulighederne for en matrikel, som indgik i ejendommen, sådan at der blev mulighed for at udlægge et areal til solcelleområde.

Ejendomsejeren ringede til Vurderingsstyrelsen og oplyste, at han var i tvivl om, hvad styrelsen partshørte over. Han syntes ikke, at han havde fået nogen konkret vurdering. Vurderingsstyrelsen oplyste i den forbindelse, at partshøringen alene omhandlede lokalplansændringen og spørgsmålet om, hvorvidt hans ejendom var omfattet af lokalplanen. Selve vurderingen ville først komme senere.

Ejendomsejeren anførte i den forbindelse, at han var spændt på at se vurderingen, da han mente, at jorden var mere værd i landbrugsmæssig drift end som udlejet til solcelleområde. Han blev i den forbindelse orienteret om, at der var en klagemulighed.

Vurderingsstyrelsen sendte ikke et brev, hvor der blev taget stilling til ejerens bemærkninger om, hvordan ændringen burde påvirke vurderingen. Ejeren modtog alene en ny vurderingsmeddelelse, der indeholdt den nye grund- og ejendomsværdi.

Ejendomsejernes anbringender i de to sager gik ikke på, at de var uenige i de faktiske forhold, som de blev oplyst om i partshøringsbrevet, men på, hvordan de ændrede forhold burde påvirke vurderingen.

Jeg antager, at dette kan være årsagen til, at Vurderingsstyrelsen ikke har ment, at det var nødvendigt at tage stilling til ejendomsejernes anbringender i sagerne.

Som anført i afsnit 8.1 er partshøringsbrevene i sagerne udformet sådan, at der kun partshøres over de faktiske oplysninger, som giver anledning til omvurderingen, og der lægges også kun op til, at det er disse forhold, som man har mulighed for at fremsætte bemærkninger til.

Jeg tager i denne undersøgelse ikke stilling til spørgsmålet om Vurderingsstyrelsens partshøring i sagerne, men det er min opfattelse, at Vurderingsstyrelsen i begrundelserne for omvurdering ikke kan nøjes med at tage stilling til partsanbringender, som angår spørgsmålet om, hvorvidt man er enig i de faktiske omstændigheder, der giver anledning til omvurderingen. Vurderingsstyrelsen må efter min opfattelse også

tage stilling til andre relevante partsanbringender, der fremkommer enten på baggrund af partshøringen eller på anden måde.

Det er min opfattelse, at de anbringender, som ejendomsejerne kom med i sagerne nr. 8 og 19, og som angik spørgsmålet om, hvordan de ændrede forhold kunne påvirke vurderingen, ikke umiddelbart kunne afvises som værende uvæsentlige og irrelevante, og at Vurderingsstyrelsen derfor burde have forholdt sig til dem.

8.3.3. Som anført har jeg ikke bemærkninger til, at der i størstedelen af de 10 undersøgte sager, som jeg har omtalt i dette afsnit, ikke er sendt et særskilt brev, hvor Vurderingsstyrelsen tager stilling til de bemærkninger, som ejendomsejerne fremkom med i anledning af den forudgående partshøring. Det er dog min opfattelse, at der også er enkelte sager, hvor Vurderingsstyrelsen slet ikke har forholdt sig til relevante partsanbringender, men hvor dette burde være sket.

## **9. Sammenfatning**

**9.1.** Min gennemgang af de 30 sager og de oplysninger, som Vurderingsstyrelsen har givet om behandlingen af sager om omvurdering efter vurderingsloven, har vist, at begrundelserne i Vurderingsstyrelsens afgørelser om omvurdering på flere punkter ikke opfylder kravene til en begrundelses indhold.

Det gælder kravet om henvisning til retsregler og angivelse af de forhold, der navnlig har været bestemmende for den værdifastsættelse, der sker ved omvurderingen.

Min gennemgang af de 30 sager har dog også vist, at Vurderingsstyrelsen i størstedelen af sagerne i tilstrækkeligt omfang tager stilling til de bemærkninger og indsigelser, som ejendomsejerne fremkommer med. I visse af de undersøgte sager er der imidlertid ikke en tilstrækkelig stillingtagen til fremsatte partsanbringender.

Samlet set er det min opfattelse, at begrundelserne for afgørelserne om omvurdering i vurderingsmeddelelserne ikke giver ejendomsejerne en tilstrækkelig forklaring på, hvorfor afgørelserne har fået det pågældende indhold. Dette afhjælpes kun delvist i de sager, hvor ejendomsejeren tillige modtager et særskilt brev om, hvorfor ejendommen skal omvurderes.

**9.2.** Vurderingsstyrelsen har anført, at det forhold, at begrundelserne er affattet, som de er, skyldes et forældet IT-system.

Vurderingsstyrelsen har i sit notat af 15. maj 2020 også anført, at i sager, hvor der er truffet afgørelse om omvurdering uden forudgående partsinddragelse, vil ejeren i forbindelse med en klagesagsbehandling opnå en stillingtagen til de konkrete påstande og anbringender i forbindelse med den remonstrationslignende behandling, som ejeren opnår i forbindelse med klagesagsbehandlingen.

Det, som Vurderingsstyrelsen har anført, gør efter min opfattelse ikke, at Vurderingsstyrelsen ikke skal leve op til de krav, der følger af forvaltningslovens § 24.

Jeg er opmærksom på Vurderingsstyrelsens oplysninger om, at styrelsen – i lyset af udfordringerne med vurderingssystemet KMD-VUR – har forsøgt at forbedre begrundelsen i de medfølgende specifikationer,

ligesom der i visse sager sendes et forudgående brev til ejendomsejeren. De nævnte forhold kan dog efter min opfattelse ikke føre til en anden vurdering, og som anført afhjælper det særskilte brev kun delvist de forhold vedrørende Vurderingsstyrelsens begrundelser i vurderingsmeddelelsen, som jeg har påpeget i redegørelsen.

Jeg henviser i den forbindelse også til, at forvaltningslovens regler er teknologineutrale, og at begrundelserne for en afgørelse skal leve op til kravene i forvaltningslovens § 24, uanset at afgørelserne træffes i et digitalt system.

Jeg henviser desuden til det anførte ovenfor i afsnit 4.2.1 og 6.3.1 om, at en begrundelse skal fremtræde som en forklaring på, hvorfor afgørelsen har fået det indhold, den har, og at formålet hermed er at give en øget garanti for, at afgørelsen er korrekt, samt at give parten et grundlag for at tage stilling til, om afgørelsen skal påklages eller indbringes for domstolene mv.

**9.3.** Vurderingsstyrelsen har oplyst, at der ikke bliver lavet flere omvurderinger efter vurderingsloven i KMD-VUR, og at Vurderingsstyrelsen har været i gang med sagsbehandlingen af de første nye ejendomsvurderinger i det nye ejendomsvurderingssystem siden december 2020, hvor styrelsen modtog den første større systemleverance af det nye ejendomsvurderingssystem. Vurderingsstyrelsen har også oplyst, at det er planen, at de første nye ejendomsvurderinger til cirka 50.000 boligejere vil blive udsendt efter sommeren 2021 og de resterende ejerboligvurderinger i etaper fra primo 2022.

På den baggrund mener jeg ikke, at der er grundlag for, at jeg henstiller, at der foretages ændringer i systemet KMD-VUR, sådan at de standardbegrundelser, der genereres i dette system, kan opfylde de krav, der er anført i redegørelsen. Jeg beder dog Vurderingsstyrelsen om at oplyse, om det anførte giver styrelsen anledning til at foretage noget i perioden, indtil de nye ejendomsvurderinger kan udsendes i det nye system. Under alle omstændigheder går jeg ud fra, at det, som jeg har anført om stillingtagen til partsanbringender, fremadrettet indgår i overvejelser om Vurderingsstyrelsens begrundelser i forbindelse med ejendomsvurderinger.

## **10. Opfølgning på redegørelsen**

**10.1.** Et udkast til denne redegørelse har været forelagt for Vurderingsstyrelsen til udtalelse. Dette har ikke ført til ændringer i redegørelsen.

Vurderingsstyrelsen har i et brev af 19. august 2021 oplyst, at styrelsen er enig i de kritikpunkter, som jeg har anført i redegørelsen, og har beklaget den manglende overholdelse af væsentlige forvaltningsretlige regler.

Vurderingsstyrelsen har i brevet redegjort for en række initiativer, som styrelsen vil igangsætte for at rette op på kritikpunkterne samt for at sikre opmærksomhed og læring i Vurderingsstyrelsen i forhold til de forvaltningsretlige regler og god forvaltningsskik.

I forbindelse med implementeringen af det nye ejendomsvurderingssystem vil Vurderingsstyrelsen ved omvurderinger således sikre, at afgørelserne og de særskilte breve indeholder en beskrivelse af bestemmende forhold for værdiansættelsen og en forklaring på, hvorfor afgørelserne har fået det pågældende indhold.

Vurderingsstyrelsen vil også igangsætte et initiativ, som præciserer sagsbehandlingens pligt til at svare på alle indsigelser/reaktioner fra parterne. Det vil ske i arbejdsbeskrivelser og vil desuden være en del af styrelsens interne forvaltningsretlige undervisning.

Endelig vil Vurderingsstyrelsen igangsætte et arbejde, der skal sikre fyldestgørende og korrekte henvisninger til retsregler i alle brevskabeloner. Arbejdet vil berøre såvel brevskabeloner for aktuel drift (dvs. de historiske vurderinger) som det nye ejendomsvurderingssystem (dvs. de nye vurderinger).

Det er Vurderingsstyrelsens vurdering, at de opgaver, der fortsat vil skulle varetages med anvendelse af KMD-VUR, med igangsætning af de nævnte initiativer vil kunne sagsbehandles under iagttagelse af såvel forvaltningsretlige regler som god forvaltningsskik. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse oplyst, at KMD-VUR i en årrække fortsat vil skulle anvendes til at løse opgaver i forbindelse med klagebehandlingen af historiske vurderinger samt til at danne vurderingsmeddelelser som følge af muligheden for fremrykket klageadgang for erhvervsejendomme, ubebyggede grunde samt for skov- og landbrug. Dokumenterne fra KMD-VUR vil blive suppleret med særskilte breve, hvor baggrund og begrundelse for en afgørelse fremgår.

**10.2.** I lyset af Vurderingsstyrelsens oplysninger om de initiativer, som styrelsen vil igangsætte i forhold til den sagsbehandling, der fortsat skal foretages via KMD-VUR, samt oplysningerne om, at initiativerne også vil indgå ved implementeringen af det nye ejendomsvurderingssystem, foretager jeg mig ikke mere i sagen.

Som led i min undersøgelse af Vurderingsstyrelsens begrundelser i det nye ejendomsvurderingssystem (styrelsens sag nr. 20-0781512, min sag nr. 20/03523) afventer jeg, at styrelsen sender mig de instrukser og eksempler, som styrelsens medarbejdere skal anvende ved besvarelse af indsigelser fra ejendomssejere. Jeg går ud fra, at det er i disse instrukser mv., Vurderingsstyrelsen vil præcisere sagsbehandlingens pligt til at svare på indsigelser/reaktioner fra parterne. Jeg vil således som led i denne anden undersøgelse vende tilbage, når jeg har modtaget instrukserne mv. og har haft lejlighed til at gennemgå dem.

På baggrund af det, som Vurderingsstyrelsen har anført, finder jeg dog anledning til at præcisere det, som er anført i redegørelsens afsnit 8.3. Det fremgår heraf, at det er min opfattelse, at styrelsen i begrundelserne for omvurdering ikke kan nøjes med at tage stilling til partsanbringender, som angår spørgsmålet om, hvorvidt man er enig i de faktiske omstændigheder, der giver anledning til omvurderingen. Vurderingsstyrelsen må også tage stilling til andre relevante partsanbringender, der fremkommer enten på baggrund af partshøringen eller på anden måde.

Der ligger ikke heri, at Vurderingsstyrelsen skal tage stilling til *alle* partsanbringender og indsigelser, men kun, at styrelsen efter omstændighederne også skal tage stilling til partsanbringender, der angår andre forhold end de faktiske omstændigheder, der giver anledning til omvurderingen.

Om det retlige grundlag for stillingtagen til partsanbringender henviser jeg til afsnit 4.2.4. Det fremgår heraf, at en myndighed ikke i sin begrundelse har pligt til at tage stilling til alle anbringender og synspunkter, som en part anfører, men har pligt til at forholde sig til relevante partsanbringender. Herudover vil det efter omstændighederne være bedst stemmende med god forvaltningsskik, hvis afgørelsen i relation til partsanbringender, som myndigheden anser for uvæsentlige eller irrelevante, men som parten

selv over for myndigheden har tilkendegivet at lægge stor vægt på, kortfattet angiver, at de pågældende anbringender hverken er blevet tillagt eller skal tillægges betydning.

Jeg foretager mig herefter ikke mere i denne sag.