

**Offentlig vurdering - skøn under regel - Højesterets dom af 22/9 2015,
jf. tidligere SKM2013.847.ØLR. ©**

*Af advokat (L) Bodil Christiansen og
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

www.v.dk

Højesteret fandt ved en dom af 22/9 2015 ikke grundlag for at tilsidesætte ansættelsen af grundværdien af et sommerhus ved den offentlige vurdering.

I JUS 2014/4 er omtalt Østre Landsrets dom ref. i SKM2013.847.ØLR om ansættelsen af grundværdien af et sommerhus ved den offentlige vurdering.

Sagen drejede sig om lovligheden af en vurdering af et sommerhus, hvor meget tydede på, at vurderingsmyndighedernes skøn var sat under regel. Østre Landsret konkluderede på denne baggrund, at det ikke kunne udelukkes, at ansættelsen af grundværdien for den pågældende ejendom byggede på et forkert grundlag, og skatteyderens hjemvisningspåstand blev herefter taget til følge.

Skattemyndighederne indbragte imidlertid sagen for Højesteret, der nu har taget stilling til sagen ved dommen af 22/9 2015.

Højesteret nåede her frem til det modsatte resultat, nemlig at det ikke kunne antages, at det skøn, som vurderingsmyndighederne havde foretaget vedrørende grundværdien, hvilede på et forkert eller mangelfuldt grundlag, eller at skønnet havde ført til et åbenbart urimeligt resultat. Uanset hvad man måtte mene om sagens udfald, kunne man fristes til at anføre, at der var tale om en tiltrængt sejr for SKAT i en meget presset tid, og hvor måske særligt udsigten til at skulle genoptage vurderingerne af 110.000 ejendomme - som den her foreliggende sag har været skønnet at kunne få betydning for - kunne virke

Offentliggjort d. 29. september 2015

noget nedslående. Dette ikke mindst set i lyset af, at der på nuværende tidspunkt er allokeret betydelige ressourcer til behandling af de allerede verserende vurderingssager.

Med dommen synes Højesteret at have indrømmet SKAT ganske vide rammer for skønsudøvelsen ved den offentlige vurdering.

Nærmere om den foreliggende sag

Som allerede nævnt drejede sagen sig om ansættelse af grundværdien for et sommerhus i Kirke Hyllinge.

Ved vurderingen af det pågældende sommerhus pr. 1/10 2007 havde SKAT foretaget et nedslag på 250.000 kr. i den beregnede ejendomsværdi som følge af, at handelspriserne i lokalområdet var lavere, end hvad SKATs maskinelle forslagsberegning gav udtryk for. Nedslaget på de 250.000 kr. var givet til alle ejendomme i grundværdiområdet, i alt 234, og i alle tilfælde havde SKAT henført det fulde nedslag til bygningsværdien, medens grundværdien - og dermed grundlaget for beregning af grundskyld - var uforandret.

Sidenhen blev skattemyndighedernes ansættelse af grundværdien fastholdt af Vurderingsankenævnet, Landsskatteretten og Retten i Roskilde.

SKM2013.847.ØLR

Sommerhusejeren indbragte byrettens afgørelse for Østre Landsret med påstand om hjemvisning af ansættelsen af grundværdien pr. 1. oktober 2007 til fornyet skøn hos SKAT.

Til støtte herfor gjorde sommerhusejeren bl.a. gældende, at SKAT efter nedslaget i ejendomsværdien havde undladt at foretage en konkret vurdering af, i hvilket omfang grundværdien også burde have været korrigeret. SKAT havde herunder ikke ved ansættelsen af grundværdien fulgt sin egen metodebeskrivelse om sammenhængen mellem ejendomsværdi og grundværdi (grundværdikurven). Den af SKAT skønnede grundværdi hvilede efter skatteyderens opfattelse følgelig på et fejlagtigt grundlag.

Offentliggjort d. 29. september 2015

SKAT påstod stadfæstelse og anførte til støtte herfor, at vurderingsmyndighederne i overensstemmelse med vurderingsloven og vurderingsvejledningen havde foretaget selvstændige ansættelser af henholdsvis ejendomsværdien og grundværdien, og videre, at der ikke var grundlag for at antage, at vurderingsmyndighedens skøn og de forskellige klageinstansers prøvelse var sket på et forkert eller ufuldstændigt oplyst grundlag.

Østre Landsret imødekom skatteyderens påstand om hjemvisning af ansættelsen af grundværdien til fornyet skøn hos SKAT bl.a. med henvisning til, at nedslaget på de 250.000 kr. ikke var begrundet i individuelle forhold ved den pågældende ejendom, men i realiteten udgjorde en korrektion af forslagsberegningen på baggrund af myndighedernes kendskab til handelspriserne i lokalområdet. Dette fandt landsretten understøttet af, at samtlige 234 ejendomme efter det oplyste var indrømmet et beløbsmæssigt tilsvarende nedslag, uanset bygningernes størrelse og alder.

Med afsæt i Vurderingsvejledningen og Den juridiske vejledning, herunder de grundværdikurver, der er indeholdt heri, hvoraf fremgik, at der i almindelighed er sammenhæng mellem grundværdi og ejendomsværdi, fandtes en nedsættelse som følge af, at handelspriserne i området er lavere end forudsat i beregningen, derfor at burde give anledning til overvejelser om, hvorvidt også grundværdien er lavere end forudsat. Da det imidlertid ikke fremgik, at skattemyndighederne havde foretaget sådanne overvejelser, og at afgørelsen om alene at henføre nedslaget til bygningsværdien ikke var nærmere begrundet, kunne det ikke udelukkes, at ansættelsen af grundværdien for skatteyderens ejendom byggede på et forkert grundlag. Herefter blev skatteyderens hjemvisningspåstand taget til følge.

Højesterets dom af 22/9 2015

Skatteministeriet indbragte som allerede nævnt Østre Landsrets dom for Højesteret, og fik her medhold i, at der ikke var grundlag for at tilsidesætte vurderingen af det pågældende sommerhus.

Offentliggjort d. 29. september 2015

Højesterets – meget udførlige – begrundelse for dette resultat omfattede, dels en række betragtninger omkring ”Vurderingssystemet og domstolsprøvelsen”, og dels en vurdering af ”Den konkrete sag”.

Højesterets omtale af ”**Vurderingssystemet og domstolsprøvelsen**” omfattede for det første en nærmere gennemgang af retsgrundlaget for SKAT’s ansættelse af ejendomsværdi og grundværdi, jf. vurderingslovens §§ 5, 6, 13 og 16, samt af de grundlæggende principper for domstolsprøvelsen.

Højesteret bemærkede i denne forbindelse bl.a., at vurderingsloven forudsætter, at der ved ansættelsen af værdien af en ejendom foretages et skøn bl.a. på grundlag af registrerede oplysninger om salgspriser på sammenlignelige ejendomme, jf. § 39, sammenholdt med § 6, 2. pkt., og videre, at vurderingen foretages maskinelt på grundlag af individuelle oplysninger om ejendommen og statistiske analyser af frie salg af ejendomme i det pågældende område (vurderingsforslagssystemet), samt der kan være behov for at justere denne værdi med et tillæg eller fradrag, så ejendomsværdien skønnes passende og ikke overstiger handelsværdien.

Om ansættelsen af grundværdien anførte Højesteret videre, at SKAT ved hjælp af vurderingsforslagssystemet beregner forslag til grundværdi for de enkelte grundværdiområder og prisgrupper, herunder under anvendelse af grundværdikurven, og bemærkede videre, at en vurderingsmedarbejder efter det oplyste gennemgår forslagene til grundværdi og ejendomsværdi og skønner, om de foreslåede værdier kan anvendes, eller om der bør foretages justeringer.”

Vedrørende den konkrete sag bemærkede Højesteret, at:

”I den foreliggende sag udgjorde den maskinelt beregnede forslagsværdi for Jørgen Rønnes grund 259 kr. pr. kvadratmeter baseret på grundværdiområdet og 270 kr. pr. kvadratmeter baseret på det noget større prisgruppeområde. En vurderingsmedarbejder forhøjede disse maskinelt beregnede forslag til 280 kr. pr. kvadratmeter, og grundværdien blev dermed fastsat til 336.700 kr. Af ejendomsskemaet for 2007 fra SKAT fremgår, at det maskinelt beregnede forslag til ejendomsværdi herefter var grundværdien med tillæg af en beregnet bygningsværdi på 891.000 kr., i alt

Offentliggjort d. 29. september 2015

1.227.700 kr. En vurderingsmedarbejder korrigerede ejendomsværdien til 970.000 kr. (afrundet) svarende til et nedslag på 250.000 kr. foretaget med den begrundelse, at "handelspriserne i lokalområdet er lavere end standardberegningen for denne type ejendomme giver udtryk for". Med samme begrundelse blev der for de øvrige sommerhusejendomme i grundværdiområdet foretaget et skønsmæssigt nedslag i ejendomsværdien på samme beløb, uanset betydelige variationer i bygningernes alder og størrelse.

Højesteret lægger efter det anførte til grund, at der ved SKAT's ansættelse af grundværdien under brug af vurderingstekniske hjælpemidler blev foretaget et skøn, som tog hensyn til den pågældende ejendoms forhold. SKAT's afgørelse efterlader imidlertid usikkerhed med hensyn til, om SKAT har forholdt sig til, hvorvidt nedslaget på 250.000 kr. burde føre til en nedsættelse af grundværdien, også under hensyn til at oplysningerne om priserne ved salg af bebyggede ejendomme i området indgik i de maskinelt beregnede forslag til både grundværdi og ejendomsværdi.

I forbindelse med Jørgen Rønnes klage til Vurderingsankenævnet for Nordsjælland fastholdt SKAT sin afgørelse, og vurderingsankenævnet stadfæstede SKAT's afgørelse, efter at nævnet havde modtaget Jørgen Rønnes kommentarer til nævnets forslag til afgørelse. Nævnet fandt bl.a., at Jørgen Rønne ikke havde anført forhold vedrørende ejendommen, der kunne begrunde et nedslag i grundværdien, og at der ikke var grundlag for at antage, at grundværdien for Jørgen Rønnes ejendom var sat for højt. Landsskatteretten stadfæstede vurderingsankenævnets afgørelse og fandt i sin afgørelse bl.a., at det efter det oplyste, herunder om sommerhusets alder og størrelse, var med rette, at nedslaget på 250.000 kr. alene var indrømmet i ejendomsværdien, og at der ikke i det, som Jørgen Rønne havde anført, var grundlag for at tilside-sætte ansættelsen af grundværdien.

Der er ikke i vurderingslovgivningen bestemmelser om, at et generelt nedslag i ejendomsværdien som det foreliggende skal føre til nedsættelse af grundværdien. Der er heller ikke administrativ praksis herom. Afgørende er herefter, om begrundelsen for og karakteren af nedslaget i ejendomsværdien indebærer, at grundværdien er for højt ansat i forhold til grundens handelsværdi. Den sammenhæng, der er mellem ansættelsen af grundværdien og ejendomsværdien, således som det er udtrykt ved grundværdikurven, skaber en formodning for, at et sådant nedslag i ejendomsvær-

Offentliggjort d. 29. september 2015

en også har betydning for grundværdiansættelsen. Som anført har myndighederne imidlertid – uanset den nævnte sammenhæng og Jørgen Rønnes klage med henvisning hertil – vurderet, at grundens værdi ikke er ansat for højt i forhold til handelsværdien. Jørgen Rønne har ikke gennem syn og skøn eller på anden måde sandsynliggjort, at myndighedernes vurdering er forkert, og oplysningerne om de priser, der er opnået i de seneste år før vurderingen ved salg i det pågældende sommerhusområde af ubebyggede grunde og af en bebygget grund med henblik på nedrivning, bekræfter, at den ansatte grundværdi ikke er for høj i forhold til handelsværdien.

Højesteret finder på den anførte baggrund, at det ikke kan antages, at det skøn, som vurderingsmyndighederne har foretaget vedrørende grundværdien, hviler på et forkert eller mangelfuldt grundlag, eller at skønnet har ført til et åbenbart urimeligt resultat.”

Herefter blev Skatteministeriet frifundet.

Som det fremgår, er det – også ved Højesterets dom - lagt til grund, at den offentlige vurdering af den enkelte ejendom skal foretages efter et skøn.

Men det fremgår samtidig, at det er tilstrækkeligt til at opfylde kravene til skønsudøvelsen, at den enkelte ansættelse foretages ved en medarbejders gennemgang af en maskinelt beregnet vurdering og videre, at en eventuel korrektion af den maskinelt beregnede vurdering foretages i form af en standardiseret korrektion gældende for alle ejendomme i området.

Med dommen er videre fastslået, at den usikkerhed, som Højesteret konstaterer rent faktisk foreligger *med hensyn til, om SKAT har forholdt sig til, hvorvidt nedslaget på 250.000 kr. burde føre til en nedsættelse af grundværdien*, må anses for bortvejret med klagemyndighedernes efterfølgende gennemgang af sagen, idet myndighederne havde vurderet, *at grundens værdi ikke er ansat for højt i forhold til handelsværdien.*

Dette ræsonnement giver - som ved en hvilken som helst anden prisfordelings sag - anledning til at pege på, at myndighederne har pligt til at sikre, at alle aktiver omfattet af

Offentliggjort d. 29. september 2015

en prisfordeling er korrekt ansat inden for de rammer, som fastsættes med ejendomsværdien som den samlede værdi for ejendommen.

Man synes i øvrigt at kunne rejse spørgsmålet, om ”handelsværdien” overhovedet er en korrekt udmålingsnorm set i lyset af, at det stedse har været tanken, at den offentlige vurdering notorisk skulle ligge under handelsværdien.

Der er endelig grund til at bide mærke i Højesterets bemærkning om, at skatteyderen ikke ved et syn og skøn eller på anden måde havde sandsynliggjort, at myndighedernes vurdering var forkert. Der kan naturligvis kun gisnes om, hvad de er baggrunden for, at skatteyderen ikke havde iværksat et syn og skøn i sagen.

For så vidt det antages, jf. ovenfor, at handelsværdien er en korrekt værdiansættelsesnorm, giver bemærkningen om manglende afholdelse af syn og skøn i sig selv anledning til at rejse spørgsmålet om hensigtsmæssigheden af, at det ved behandlingen af en vurderingssag ved de administrative klageinstanser ikke er muligt at foranstalte syn og skøn, se herved skatteforvaltningslovens § 47. Eller er det omvendt således, at handelsværdien ikke er den korrekte værdiansættelsesnorm, og at dette er baggrunden for, at der ikke kan iværksættes syn og skøn i vurderingssager ved de administrative klageorganer?

— o —