

Offentliggjort d. 28. maj 2016

Ejendomsvurderinger – Fejl i grundlaget for vurderingen ©

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

www.v.dk

Med en lovændring i 2012 blev reglerne om genoptagelse af ejendomsvurderinger væsentligt skærpet. Oveni har SKAT anlagt en meget restriktiv praksis for, hvornår en grundejer har mulighed for at få ændret tidligere vurderinger. Men nu har SKAT udsendt en meddelelse om lempelse af denne restriktive praksis.

Folketinget vedtog i 2012 at indføre et nyt system for at få ændret en ejendomsvurdering for en konkret fast ejendom. I lovforslaget herom fra 2012 tales om gennemførelse af et ”forenklet” system. Denne udtalelse skal dog ses i lyset af de dengang relativt komplicerede klage- og genoptagelsesregler, der havde ført til et meget stort antal klagesager.

Der gælder således nu **forskellige procedureregler** (”klageregler”) for grundejerne, alt afhængigt af, om grundejerens indsigelse mod den offentlige vurdering drejer sig om *vurderingsskønnet* eller om *vurderingsgrundlaget*.

Vurderingsskønnet drejer sig om SKAT’s skøn over værdien af ejendommen. Selv om den offentlige vurdering er fastsat på et korrekt og fyldestgørende grundlag, kan der udmærket være uenighed mellem SKAT og grundejeren om, hvorvidt SKAT har foretaget et rigtigt skøn over værdien, eller om SKAT har fastsat værdien af ejendommen til et for højt – eller for den sags skyld til et for lavt – beløb.

Offentliggjort d. 28. maj 2016

Vurderingsgrundlaget drejer sig - som begrebet antyder - om det faktiske grundlag, som SKAT foretager en konkret vurdering på, dvs. om ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold m.v. er korrekt oplyst ved SKAT's vurdering. Er den offentlige vurdering ikke foretaget på et korrekt og fyldestgørende grundlag, er der i sagens natur risiko for, at den offentlige vurdering er fastsat forkert, dvs. til et for højt eller et for lavt beløb.

Indsigelser mod vurderingsskønnet

Som nævnt er procedurereglerne forskellige, alt efter indsigelsens karakter.

Har grundejeren den opfattelse, at den offentlige vurdering er foretaget på et korrekt og fyldestgørende grundlag, men at SKAT's skøn over ejendommens værdi er mundet ud i en forkert værdi, dvs. et forkert beløb, skal grundejeren **klage** over værdiansættelsen.

En klage over vurderingsskønnet skal som udgangspunkt indgives inden for bestemte, kortere frister. Som følge af problemerne på vurderingsområdet gælder der imidlertid i disse år særlige regler for klager over vurderingsskønnet. Disse regler vil ikke blive omtalt nærmere her.

Indsigelser mod vurderingsgrundlaget

Har grundejeren derimod den opfattelse, at den offentlige vurdering er foretaget på et forkert eller mangelfuldt grundlag, er den korrekte fremgangsmåde at anmode SKAT om at **genoptage vurderingen**.

Af loven fremgår således, at kan grundejeren dokumentere, at en vurdering er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende faktiske forhold, kan grundejeren anmode SKAT om at genoptage vurderingen senest den 1. maj i det fjerde år efter udløbet af det kalenderår, hvor den fejlagtige vurdering første gang er foretaget. Hvis en fejlagtig vurdering er foretaget første gang pr. 1. oktober 2011, vil vurderingen således

Offentliggjort d. 28. maj 2016

kunne genoptages på grundejerens foranledning frem til og med den 1. maj 2015. Det vil som udgangspunkt betyde, at grundejeren har godt 3 år til at få genoptaget vurderingen.

Mere om genoptagelse

Mulighederne for genoptagelse blev afgrænset meget snævert ved lovændringen i 2012. En regulering, der givetvis skal ses i lyset af de voldsomme problemer og det meget betydelige antal klagesager, som de tidligere regler efter regeringens opfattelse havde givet anledning til.

Det er bl.a. væsentligt at være opmærksom på, at det kun er faktiske forhold som f.eks. fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende faktiske forhold, der kan give grundlag for genoptagelse. I lovforslaget er i den forbindelse anført, at det således er afgørende, at der er tale om en **fejlagtig registrering af fysisk/materielle forhold**, og at denne fejlagtige registrering har givet sig udslag i en fejlagtig vurdering. Klager over andre forhold skal derimod behandles efter reglerne om klage over vurderinger, jf. ovenfor.

Det er også væsentligt at være opmærksom på, at grundejeren skal anmode om genoptagelse med henblik på at få fejlen rettet senest den 1. maj i det fjerde år efter udløbet af det kalenderår, hvor den fejlagtige vurdering **første gang** er foretaget. Det betyder, at hvis grundejeren bliver opmærksom på fejlen efter fristens udløb, vil det som udgangspunkt ikke være muligt at få rettet fejlen, selv om fejlen går igen i vurderingerne efter fristens udløb, og dermed altså i princippet går igen år efter år. Er eksempelvis grundarealet for en ejendom på 800 m² fejlagtigt registreret til 900 m² ved vurderingen pr. 1. oktober 2011, men bliver ejeren først opmærksom på den fejlagtige registrering i 2017, vil det som udgangspunkt ikke være muligt at få genoptaget hverken denne eller senere vurderinger med henblik på at få fejlen rettet.

Endelig blev det i lovforslaget fra 2012 om de nye regler fremhævet, at fristerne gælder for ”**den til enhver tid værende ejer**”. Som eksempel nævnes i denne forbindelse i lovforslaget, at hvis en fejlagtig vurdering eksempelvis er foretaget første gang pr. 1. okto-

Offentliggjort d. 28. maj 2016

ber 2011, vil genoptagelsesfristen fortsat være den 1. maj 2015, selv om ejendommen i mellemtiden har skiftet ejer. Genoptagelsesfristen vil således knytte sig til en bestemt vurdering af en bestemt ejendom på et bestemt tidspunkt. Fristen vil derimod ikke knytte sig til den person, der på et givet tidspunkt ejer ejendommen.

Der er, som allerede nævnt, tale om en meget streng afgrænsning af, hvornår der kan ske genoptagelse. Reglerne kan således medføre, at en ny ejer meget vel kan komme til at hænge på den gamle ejers uvidenhed om sådanne fejl eller efterladenhed i forhold til ændring af disse fejl.

En genoptagelse har virkning fra tidspunktet for den vurdering, som genoptagelsen vedrører. De korrigerede oplysninger vil herefter gå i arv” til fremtidige vurderinger.

Genoptagelse af ældre vurderinger

Genoptagelse vil dog i visse tilfælde kunne ske *længere tilbage i tid*, herunder hvis genoptagelsen vil resultere i en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien med mindst 15 pct., og grundejeren reagerer ved at anmode om genoptagelse senest 6 mdr. efter, at han har fået kendskab til det forhold, der begrundes genoptagelse.

I sådanne tilfælde har genoptagelsen virkning for vurderinger foretaget efter det tidspunkt, hvor genoptagelsen finder sted. Selv om genoptagelsen drejer sig om ældre år, har sagens udfald således i disse tilfælde som udgangspunkt kun ”fremadrettet virkning”.

Herfra gælder den særlige undtagelse, at hvis genoptagelsen er til ”ugunst” for grundejeren, og grundejeren vidste eller burde have vidst, at den genoptagne vurdering er foretaget på et fejlagtigt grundlag, skal genoptagelsen tillægges virkning for beskatningen fra tidspunktet for den vurdering, der er blevet genoptaget - dvs. tilbage i tid. Der bliver altså tale om strafpoint, hvis grundejeren vidste eller burde vide, at den offentlige vurdering af fastsat for lavt som følge af fejlagtige eller manglende oplysninger om ejendommens faktiske forhold.

Offentliggjort d. 28. maj 2016

Den forsigtige grundejer bør derfor altid foretage en nøje gennemgang af vurderingen for sin ejendom med henblik på at sikre, at de oplysninger, der ligger til grund for vurderingen, er korrekte og fyldestgørende.

SKAT kan som udgangspunkt under tilsvarende omstændigheder og indenfor tilsvarende frister genoptage en vurdering.

SKAT's praksis om genoptagelse

Som allerede nævnt er der i loven foretaget en meget snæver afgrænsning af, hvilke fejl og mangler i vurderingsgrundlaget, der kan give anledning til genoptagelse - nemlig som nævnt fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold m.v.

Lovens - i forvejen strenge - kriterier for genoptagelse har SKAT herudover fortolket således, at genoptagelse kun har været mulig, hvis den fejlagtige eller manglende registrering af ejendommens grundareal mv., der er årsag til den fejlagtige vurdering, er **opstået i registreringer/systemer uden for SKAT**, f.eks. i BBR. Genoptagelse har efter denne praksis derimod ikke været mulig, hvis fejlen "kun" er opstået i forbindelse med SKATs egne registreringer/interne systemer.

Der er ikke i SKAT's meddelelse oplyst noget nærmere om, hvad der er baggrunden for denne sondring fra SKAT's side.

Men SKAT har nu besluttet at ændre praksis, således at genoptagelse efter de ovenstående regler også kan komme på tale, når en vurdering er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering, hvis denne fejl er opstået i SKATs egne registreringer/interne systemer.

SKAT oplyser samtidig, at der vil ske genoptagelse af sager, hvor en tidligere anmodning om genoptagelse er nægtet med den begrundelse, at den pågældende fejl "kun" er opstået i SKATs egne registreringer/interne systemer. En sådan ny anmodning om gen-

Offentliggjort d. 28. maj 2016

optagelse skal indgives til SKAT senest 6 måneder efter den 19. maj 2016, hvor SKAT's meddelelse blev offentliggjort, dvs. i perioden frem til den 19. november 2016.

— o —