

Proces

21. september 2023

Sagsnr. 23-1336593

Center for Jura

CMP

Faglige Afklaringer

JM

Proces for manuel håndtering af de ejendomme, hvor grundværdien er markant højere end ejendomsværdien

Efter offentliggørelse af de foreløbige vurderinger den 12. september 2023 har det vist sig, at der er et antal ejendomme, hvor grundværdien er markant højere end ejendomsværdien. Den 18. september 2023 blev notatet ”Håndteringen af ejendomme, hvor grundværdien er markant højere end ejendomsværdien” foreløbigt godkendt på direktør-niveau. Af notatet fremgik det, at Vurderingsstyrelsen for samtlige af disse ejendomme vil foretage en hurtig screening ud fra nogle beløbsmæssige kriterier med henblik på at frasortere ejendomme, hvor grundværdien ikke ser ud til at være markant forkert.

Der vil herefter skulle foretages en manuel screening af de ejendomme, som ikke bliver frasorteret i ovenstående screening, hvorefter ejendommene skal inddeles i forskellige puljer til videre sagsbehandling. Nedenfor gennemgås i korte træk den manuelle proces, som også overfladisk blev berørt i ovennævnte notat.

Den manuelle screening skal afklare, om grundværdien i den foreløbige vurdering er fejlbehæftet i en grad, der bevirker, at der skal ske en ændring af grundværdien.

Konklusionen af screeningen kan få 4 udfald:

1. Der er fejl i de data, som modellen anvender, herunder plandata
2. Der er ingen fejl i data, men modellen har genereret en uforholdsmæssig høj grundværdi af anden årsag
3. Der er ingen fejl i data, og det vurderes, at grundværdien i den foreløbige vurdering skal fastholdes
4. Ejendommen kan ikke placeres i en af de tre første udfald.

Der fokuseres først på jurkat 1100-ejendommene, hvorefter der vil blive set på jurkat 2100-ejendommene. Af en nærmere gennemgang af de 100 udvalgte 1100-ejendomme med højeste foreløbige grundværdier ses det, at de primære fejlkilder for denne type ejendomme vedrører:

- udstykninger
- andre anvendelsesmuligheder
- modellens anvendelse af indberettede plandata.

De to førstnævnte fejlkilder vil høre til det ovenfor nævnte udfald 1 vedrørende fejl i data, mens den sidstnævnte fejlkilde vil høre til udfald 2.

Nedennævnte proces vedrører screeningen og kun i begrænset omfang fastsættelse af ny grundværdi.

Den manuelle screening

Den manuelle screening er opdelt i to faser, hvor fase 1 omhandler afklaring af, om der er fejl i de data, som anvendes i modellen, mens fase 2 vedrører tilgangen til de ejendomme, hvor der ikke er fejl i de data, som anvendes af modellen.

1. fase af screeningen:

Med afsæt i de data, der danner grundlaget for de foreløbige vurderinger, som leveres af ICE og Modelkontoret, udgør første fase af screeningen en overordnet gennemgang af de data, som modellen har anvendt til beregning af grundværdien.

Der er to mulige udfald af denne fase: 1) Der er fejl i de data, som anvendes i modellen, hvilket dermed har medført en fejlbehæftet grundværdi i den foreløbige vurdering. 2) Der er umiddelbart ikke fejl i de data, som er anvendt i modellen.

Er der fejl i de data, som indgår i modelberegningen, vil dette medføre to mulige udfald:

- 1) Grundværdien i planlagt anvendelse skal genberegnes på baggrund af de korrekte data.
- 2) Datafejlen bevirker, at den højeste værdi forekommer i faktisk anvendelse.

Datafejl, der kan medføre en ny grundværdi i planlagt anvendelse, kan fx være tilfælde med flydende plangrundlag, etageboligbebyggelse eller erhvervsjendomme, hvor der er indberettet anvendelseskode *3100 Erhvervsområde* i planregistreret, men hvor det af plangrundlaget fremgår specifikt, at anvendelsen fx skal være *3155 Transport- og logistikvirksomheder*.

I ovenstående tilfælde kan det være nødvendigt at få Modelkontoret ind over i forhold til at få beregnet en ny værdi i planlagt anvendelse på baggrund af de korrekte oplysninger, idet værktøjer som støtteberegneren ikke kan anvendes.

Datafejl, der kan medføre en ny grundværdi på baggrund af faktisk anvendelse, kan fx være tilfælde, hvor grundarealet er beliggende i landzone eller grundarealet er helt eller delvist omfattet af beskyttelseslinjer. Disse tilfælde kan håndteres ved en manuel sagsbehandling i forlængelse af selve screeningsopgaven.

2. fase af screening

Konstateres det i 1. fase af screeningen, at der ikke er fejl i de data, der anvendes i modellen, vil dette enten bevirke, 1) at grundværdien i den foreløbige vurdering fastholdes eller 2) grundværdien skønnes at skulle ændres, og fejlen kan ikke henføres til de data, der er anvendt i modellen, hvorfor det dermed kan være modellens behandling af data, der gør udfaldet. Det kan fx være modellens håndtering af områder, hvor der kun eksisterer en kommuneplanramme for området, og hvor modellen dermed tillægger kommunens indberetning af etageboligbebyggelse værdi i beregningen af grundværdien. I sidstnævnte

tilfælde skal Modelkontoret ind over, idet forholdet vil relatere sig til modellen og dermed ligeledes gøre sig gældende for andre ejendomme.

Da en større del af de for nuværende gennemgåede ejendomme har for høje grundværdier grundet fejl i de data, som modellen anvender, er det vurderingen, at en større andel af de udvalgte 1100-ejendomme kan behandles i forlængelse af screeningen.

Plan for igangsættelse

Inden uge 39 vil der være en arbejdsbeskrivelse på plads i forhold til at foretage selve screeningen af ejendommene.

Hvis konklusionen på screeningen er:

1) Der er fejl i de data, som modellen anvender

Er der fejl i data, og disse bevirker, at grundværdien skal ændres til beregningen i faktisk anvendelse, vil disse ejendomme kunne behandles med virkning fra uge 39, hvor der vil være en arbejdsbeskrivelse på plads med tilhørende brevskabeloner.

Hvis der derimod er behov for en genberegning af værdien i planlagt anvendelse, kan der være behov for en involvering af Modelkontoret og Forretningsudvikling Vurdering, og disse ejendomme vil derfor have en lidt længere tidshorisont for manuel behandling. Det skal ligeledes sikres, at der foretages en samkørsel med de ejendomme, hvor Modelkontoret foretager en deltakørsel.

2) Der er ingen fejl i data, men modellen har genereret en uforholdsmæssig høj grundværdi af anden årsag

Her vil årsagen skulle henføres til modellens håndtering af data, og derfor vil der i disse tilfælde være et behov for at drøfte disse ejendomme med Modelkontoret og Forretningsudvikling Vurdering, og disse ejendomme vil derfor have en lidt længere tidshorisont for manuel behandling. Det skal ligeledes sikres, at der foretages en sammenkørsel med de ejendomme, hvor Modelkontoret foretager en deltakørsel.

3) Der er ingen fejl i data, og det vurderes, at grundværdien i den foreløbig vurdering skal fastholdes

Der foretages ikke yderligere på disse ejendomme, idet data og modelberegning vurderes korrekt. Ejendomme der falder i denne kategori, vil ligeledes kunne håndteres med virkning fra uge 39. Hvis der er tale om en henvendelse fra ejer, skal ejer orienteres.

4) Ejendommen kan ikke placeres i en af de tre første udfald.

Hvis en ejendom mod forventning falder uden for én af de første tre kategorier, samles de i denne kategori, hvor der vil være behov for at drøfte ejendommene med Modelkontoret og Forretningsudvikling Vurdering. Behandlingen af disse ejendomme vil derfor have en lidt længere tidshorisont for manuel behandling. Det skal ligeledes sikres, at der foretages en sammenkørsel med de ejendomme, hvor Modelkontoret foretager en deltakørsel.

Organisering

Ovenstående screening og sagsbehandling organiseres via en projektgruppe med deltagelse af kontorcheferne for Center for Jura, Modeludvikling og økonomisk analyse, Forretningsudvikling Vurdering, Faglige afklaringer, Drifts- og produktionsstyring og Forretningsudvikling Beskatning 2. Herudover vil en projektleder for driftsdelen indgå i projektgruppen.

Projektgruppen mødes dagligt i den indledende fase og ledes af kontorchefen for Forretningsudvikling Beskatning 2.

Arbejdet vil på UDIR-niveau blive koordineret mellem Claus, Rasmus og Hanne. Claus vil have det overordnede ansvar, samt ansvar for modeludvikling. Rasmus vil have for den konkrete manuelle håndtering af de meget skæve vurderinger, mens Hanne vil have ansvaret for arbejdet i EBC, herunder telefonkontakt.

Forretningsudvikling Beskatning 2 har etableret en 'master-liste' og sikrer tværgående styring af de lister, der pt. findes vedr. ejendomme der skal håndteres, herunder at en ejendom ikke håndteres i forbindelse med flere lister. Det drejer sig på nuværende tidspunkt om:

1. nListe med ejendomme med højere grundværdi end ejendomsværdi
2. Liste med anmodninger om ændring i relation til Salg/Køb
3. Postlisten.
4. Særlige ejendomme, som VURDST er blevet bekendt med via medier mv.

I forbindelse med screeningen foretages der notering i regneark, herunder opstilling af fejltype og konsekvens. Hvorvidt der er behov for et endeligt sagsnotat, skal afdækkes i forbindelse med udarbejdelsen af arbejdsbeskrivelse. Det afdækkes samtidig, hvordan de ændrede vurderinger overføres til VUR, samt hvordan de kan blive opdateret på Vurderingsportalen.