

Direktionen

**Notat**

Kvalitetsstyring

12. oktober 2023

J.nr. 23-1457525

## Gennemgang af borgerhenvendelser vedr. de foreløbige 2022-vurderinger

I forbindelse med offentliggørelsen af de foreløbige vurderinger for 2022 har Vurderingsstyrelsen modtaget et stort antal skriftlige borgerhenvendelser. Skriftlige henvendelser er modtaget via Kundeoverblik (skattemappe) og [vurdst@vurdst.dk](mailto:vurdst@vurdst.dk).

For at undersøge hvilke problemstillinger, der er gældende for de ejendomme, som de skriftlige henvendelser omhandler, er der gennemgået 248 henvendelser.

Henvendelserne er gennemgået af to omgange:

1. Henvendelserne er gennemgået med henblik på at identificere hvilken udfordring ejer peger på vedr. værdierne af FV2022.
2. Ejendomme, der allerede har et vurderingsforslag for 2020 i E&G, er endvidere gennemgået med henblik på at sammenholde vurderingsforslag 2020 med FV2022 for at identificere grunden til eventuelle markante forskelle fra 2020 til 2022.

Helt overordnet er det endvidere vurderingen, at visiteringen ikke har givet anledning til, at andre ejendomme, end de allerede udsøgte ejendomme, hvor grundværdien er væsentligt højere end ejendomsværdien, skal undersøges af egen drift i forbindelse med de foreløbige vurderinger.

### Den første visitering: Udfordringer påpeget af ejer

I den indledende fase af undersøgelsen har kvalitetsmedarbejderne visiteret borgerhenvendelserne efter indhold. Henvendelserne fordeler sig således:

- Henvendelser der omhandler GV:
  - Henvendelsen omhandler GV, som er mere end 1.000.000 kr. højere end EV – 63 stk. **(25,4 %)**
  - Henvendelsen omhandler GV, som er mindre end 1.000.000 højere end EV eller lavere end EV – 60 stk. **(24,2 %)**
- Henvendelsen omhandler EV – 28 stk. **(11,3 %)**
- Henvendelsen omhandler "Ejendomsvurderingen" som helhed eller både EV og GV – 83 stk. **(33,5 %)**
- Henvendelsen omhandler Særordning – 6 stk. **(2,4 %)**
- Henvendelsen omhandler andre spørgsmål til FV – 3 stk. **(1,2 %)**.
- Henvendelsen omhandler ikke de foreløbige vurderinger – 5 stk. **(2 %)**

Baseret på de den indledende gennemgang er det fravalgt at gå videre med ejendomme i følgende kategorier:

- GV er mere end 1.000.000 kr. højere end EV. Disse håndteres via indsats omkring revision/egen drift via Aalborg.
- Særordning. Disse håndteres ligeledes via særskilt indsats i EBC/EVC.
- Henvendelser der har karakter af spørgsmål.

For de resterende 171 henvendelser er der kigget nærmere på den foreløbige vurdering og den konkrete ejendom (171 henvendelser). Der er indsat værdier (ejendomsværdi og grundværdi) fra den foreløbige vurdering, indhentet fra Vurderingsportalen.dk, samt noteret den juridisk kategori og underkategori.

Hertil er der indsat emneord i forhold til den problemstilling, som ejer, suppleret af kvalitetsmedarbejderens vurdering, påpeger kan være årsagen til, at den foreløbige vurdering ikke skønnes retvisende. Det skal i denne sammenhæng påpeges, at den foreløbige vurdering fra kvalitetsmedarbejderens synspunkt ikke nødvendigvis skønnes at falde udenfor vurderingsnormen. Kvalitetsmedarbejderen har derudover indsat en bemærkning til henvendelsen og vurderingen.

### **Konklusion efter første visitering**

Undersøgelsen viser umiddelbart ikke nogen problemstillinger, som ikke allerede er kendte. Henvendelserne hvor GV er mere end 1 mio. større end EV håndteres separat, det samme gælder for særordning.

Størstedelen af de udfordringer, der påpeges af ejer, skønnes, uden at have undersøgt ejendommens konkrete foreløbige vurdering, og hvad der ligger til grund herfor, at blive håndteret ved den endelige vurdering. Når ejendommene i forbindelse med udarbejdelsen af de endelige 2022-vurderinger køres gennem opgavefabrikken, skønnes det, at mange af de pågældende ejendomme vil få opgaver tilknyttet. Herudover vil ejerne i deklaraationsperioden have mulighed for at vurdere, om vores datagrundlag er korrekt, samt komme med yderligere bemærkninger til forhold, som modellen ikke tager højde for.

Det gælder bl.a. følgende emner:

- GV er højere end EV
- GV skønnes for høj, bl.a. som følge af:
  - ”Lille hus på stor grund”-problematikken
  - Udstykning
  - Landzonedefect
- EV/GV ligger markant over handelspriserne i området
- EV afviger fra seneste handelspris af ejendommen selv

Det vurderes, at en stor del af de problematikker, henvendelserne omhandler, kan løses via vejledning om de kommende vurderinger.

## Anden del af undersøgelsen: sammenligning af vurderingsforslag 2020 med FV2022

For at identificere evt. årsager til forskelle fra 2020 til FV2022, har anden del af undersøgelsen haft fokus på at sammenligne et evt. vurderingsforslag for 2020 i E&G med den foreløbige vurdering for 2022. Sammenligningen er udelukkende foretaget med udgangspunkt i oplysninger i E&G inkl. WebGIS.

Af de 171 ejendomme, hvor borger har henvendt sig om, at den foreløbige vurdering er for høj (men GV er mindre end 1.000.000 kr. højere end EV), er 63 ejendomme i release i E&G og har derfor et vurderingsforslag. Der er både set på ejendomme, hvor VM er udsendt, samt de ejendomme hvor vurderingen endnu ikke er afsluttet.

Således omfatter denne del af undersøgelse alene ejendomme, der har den juridiske kategori 1100 - *Ejerbolig til vurdering i lige år* og underkategori 1110 - *Ejendom til belårsbeboelse*.

Det er indledningsvist vurderet, hvorvidt 2020-vurderingen opfylder vurderingsnormen. Dette er umiddelbart tilfældet for størstedelen af de 63 ejendomme. Der er enkelte meget lave/høje vurderinger, som ikke er gennemgået i dybden. Herefter er 2020-vurderingen sammenlignet med den foreløbige vurdering. I sammenligningen nedenfor er alle 63 ejendomme medtaget.

### Sammenligning af 2020-vurderingen og den foreløbige vurdering for 2022

Det har vist sig, at det i de fleste tilfælde ikke entydigt kan konkluderes, hvorvidt den foreløbige vurdering sammenlignet med 2020-vurderingen rammer indenfor vurderingsnormen. Overordnet set stiger både ejendomsværdi og grundværdi fra 2020 til FV2022 – dette er i tråd med den generelle markedsudvikling i denne periode. Overordnet set stiger grundværdien dog procentmæssigt mere end ejendomsværdien.

Ejendomsværdien ændres procentmæssigt med mellem -12,7 % og 338,9 %, hvoraf 74 % af værdierne er ændret i spændet mellem -12,7 % og 30 %. For syv ejendomme (11,1 %) vedkommende er ændringen i ejendomsværdien på mere end 50 % fra 2020 til 2022.

<i>Procentvis ændring af EV fra 2020 til FV2022</i>	<i>Antal ejendomme</i>
-12,7-0	4
0-20	25
21-30	18
31-40	8
41-339	8

Grundværdien ændres procentmæssigt mellem -82,4 % og 1498,8 %. 19% af grundværdier ligger i spændet -20 % til 30 %. 33 grundværdier (52,4 %) er steget mellem 31 % og 100 %, 15 grundværdier (23,8 %) er steget med 101-300 %, mens 2 grundværdier er steget med henholdsvis 685,5 % og 1.498,8 %.

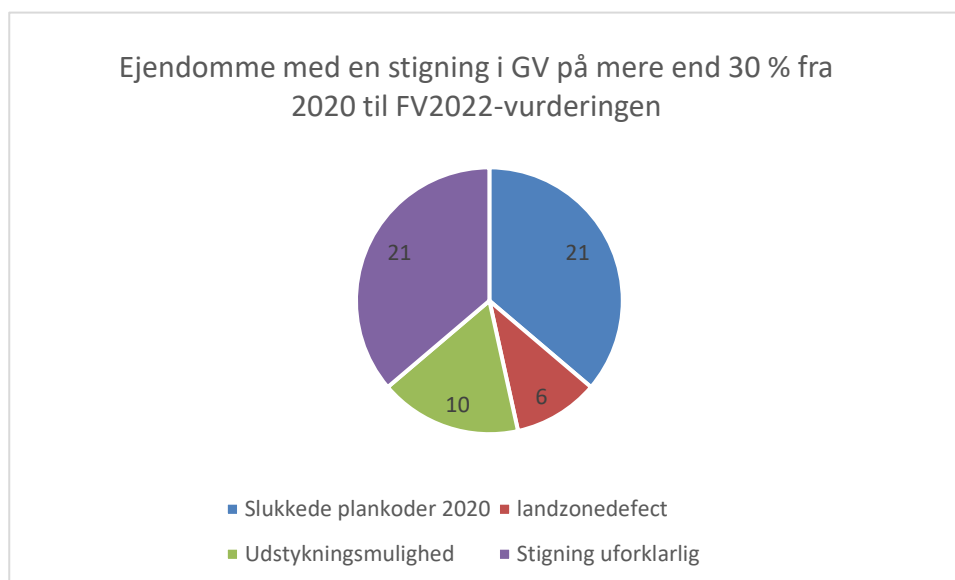
<i>Procentvis ændring af GV fra 2020 til FV2022</i>	<i>Antal ejendomme</i>
-82,4-0	2
0-30	11
31-50	24

51-70	6
71-100	3
101-300	15
301-1498,8	2

Ejendomsværdierne i de foreløbige vurderinger er i langt de fleste tilfælde vurderet at falde indenfor vurderingsnormen. I de tilfælde, hvor EV vurderes for høj, er det typisk pga., at der er tale om et nybygget hus, at der er ændret i BBR-oplysninger, eller at der i 2020 er givet nedslag for stand, som den foreløbige vurdering ikke kan tage højde for. Ud fra undersøgelsen vurderes det, at ejendomsværdierne ser rimelige ud, og at de ejendomme, hvor dette ikke vurderes at være tilfældet, vil blive løst gennem opgaveoprettelse i de faktiske 2022-vurderinger eller som følge af indsigelse fra ejer.

Grundværdierne i de foreløbige værdier ændres i højere grad i forhold til 2020-vurderingen. Som det fremgår ovenfor, ses 50 af ejendommene (79,4 %) at have en foreløbig grundværdi, der er steget med 30 % eller mere fra 2020-vurderingen. Herunder vurderes de 50 ejendommers foreløbige grundværdier med henblik på at vurdere, om stigningerne kan forklares ud fra anvendelsesmuligheder (anvendelseskoder), udstykning samt landzonedefect.

De 50 ejendomme fordeler sig således på antal. Det bemærkes, at en del af ejendommene falder under flere af nedenstående problemstillinger.



*Slukkede plankoder i 2020 som forklaring på markant stigning i GV*

I vurderingen for 2020 er det i ejendomsvurderingsloven fastlagt, at der alene skal tages højde for plankoder tilknyttet boliganvendelse, jf. EVL § 85 a. Ved 2022-vurderingen er der ingen slukkede plankoder. Derfor kan stigningen fra 2020 til den foreløbige vurdering i nogle tilfælde formentligt tilskrives anvendelsesmulighederne, fastlagt i plangrundlaget for ejendommen.

Af de 50 ejendomme, har 21 ejendomme haft slukkede plankoder i 2020-vurderingen.

#### *Landzonedefect som forklaring på markant stigning i GV fra 2020 til 2022*

Seks ejendomme er omfattet af landzonedefecten på baggrund af, at de er beliggende i landzone og i 2020 er behandlet med en M39-opgave. Her ændres grundværdien fra at være baseret på den planlagte anvendelse til den faktiske, idet modellen har en fejl og lægger Bygningsreglementet ned over de ejendomme i landzone, der ikke er omfattet af andre plangrundlag. Der kan ikke støttes ret på hverken Bygningsreglement eller kommuneplan i landzone, hvilket er baggrunden for ændringen.

Landzonedefecten synes dog ikke alene at kunne forklare stigningerne i grundværdien fra 2020 til 2022, som ligger mellem 49,1 % og 233,8%, idet de planlagte grundværdier i 2020 ligger relativt tæt på de faktiske.

#### *Udstykningsmulighed som forklaring på markant stigning i GV fra 2020 til 2022*

Ti ejendomme kan i henhold til plangrundlaget udstykkes. I 2020-vurderingen er værdien af udstykning fjernet på syv ud af ti ejendomme, to ejendomme kan udstykkes, mens udstykningsopgaven ikke er behandlet på én ejendom. På baggrund heraf vurderes udstykning at kunne være en væsentlig faktor i forhold til stigningen i grundværdien fra 2020 til 2022 på disse ejendomme.

#### *Stigningen i GV fra 2020 til 2022 er umiddelbart ikke til at forklare*

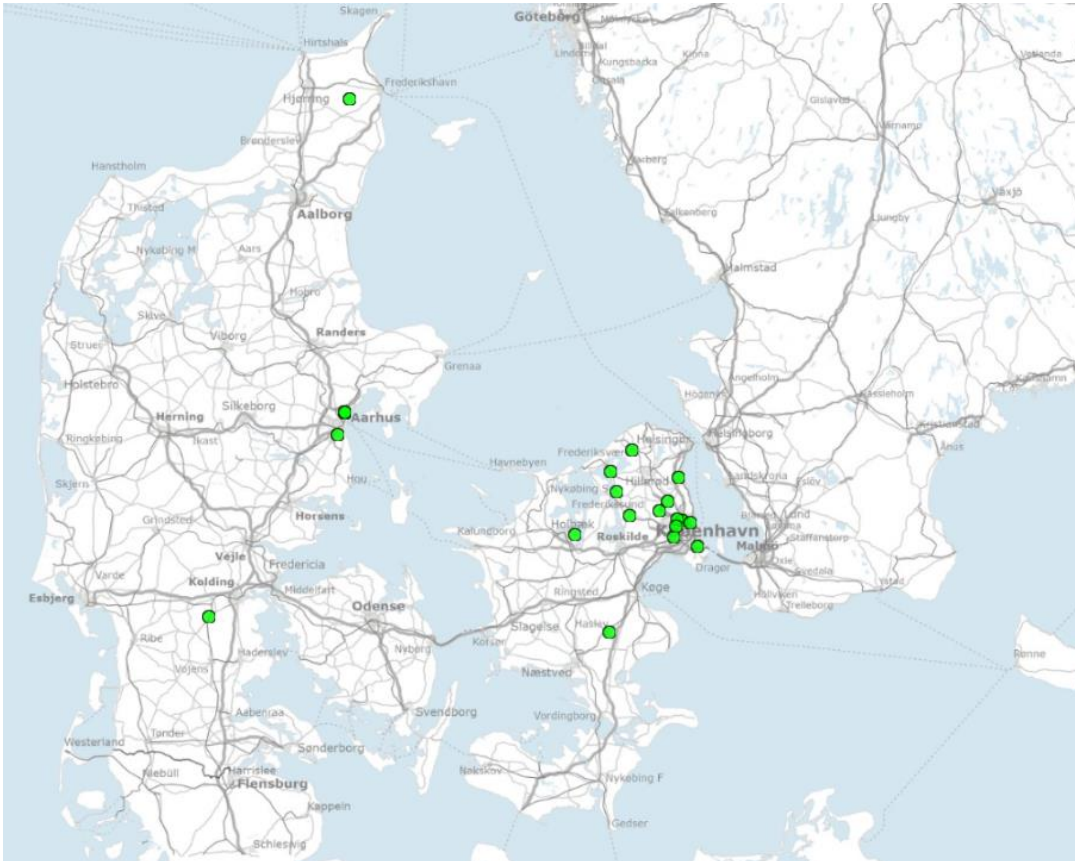
På 21 af de 50 ejendomme (svarende til 42 %) er der umiddelbart ikke nogen forklaring på, hvorfor grundværdien er steget med mere end 30 % fra 2020 til den foreløbige 2022-vurdering. Herunder ses hvor store ændringer, der er sket indenfor gruppen af ejendomme:

<b>Stigning i procent fra 2020 til 2022</b>	
<b>Procentvis stigning</b>	<b>Antal ejendomme</b>
over 101 %	3
81-100 %	0
61-80 %	2
41-60 %	10
30-40%	6

Ud fra skemaet ses det, at relativt få ejendomme er steget med mere end 60 % fra 2020 til 2022. Fælles for ejendommene er, at de kan anvendes til boligformål og at de ikke har udstykningsmulighed (med undtagelse af et enkelt tilfælde, hvor det i 2020 er vurderet, at der godt kan ske udstykning).

Idet der ikke findes en åbenlys forklaring på stigningerne i disse ejendommers grundværdi fra 2020 til 2022, skal der eventuelt kigges nærmere på disses datagrundlag for den foreløbige vurdering med henblik på at finde en forklaring.

Det bemærkes, at 13 af de 20 ejendomme ligger i hovedstadsområdet eller omkring Århus, altså i højprisområder.



### Eksempler på tilfælde, hvor vi ikke umiddelbart kan forklare ændringen i grundværdi fra 2020 til den foreløbige 2022-vurdering

I dette afsnit beskrives tre eksempler på ejendomme, hvor der er sket en stigning i grundværdien, som ikke alene kan tilskrives udviklingen på ejendomsmarkedet. Disse ejendommers plangrundlag er i forhold til 2020-vurderingen uændrede, og der kan alene opføres boligbebyggelse, og grundene kan i henhold til plangrundlaget ikke udstykkes.

[REDACTED]

Ejendommen er i 2020 vurderet med en ejendomsværdi på 1.611.000 kr. og en grundværdi på 452.000 kr. Vurderingen er dog endnu ikke afsluttet, og der ligger en åben plandataopgave på ejendommen. I henhold til plandata.dk og E&G er der en lokalplan på ejendommen, der muliggør bebyggelse til åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten er 25. Der er ikke registreret mindstegrundstørrelse, men denne er i henhold til plangrundlaget 225 m<sup>2</sup> for tæt-lav bebyggelse. Dette kan være årsagen til den åbentstående opgave på 2020-vurderingen, men da denne mindstegrundstørrelse ikke er registreret i plangrundlaget, kan vurderingen i 2022 ikke være påvirket af dette.

Den foreløbige vurdering har en ejendomsværdi på 1.720.000 kr. og en grundværdi på 991.000 kr. Der kan ikke identificeres en årsag til, at grundværdien er steget med 119,2 %.

[REDACTED]

Ejendommen er i 2020 vurderet med en ejendomsværdi på 2.694.000 kr. og en grundværdi på 2.218.000 kr. VM for 2020 er endnu ikke udsendt, men de åbne opgaver på ejendommen

vedrører ikke værdiansættelserne. Den foreløbige vurdering for 2022 lyder på 3.502.000 kr. i ejendomsværdi og 3.728.000 kr. i grundværdi. Det er vurderet i undersøgelsen, at ejendomsværdien for 2020 er lidt lav, sammenlignet med området, og at stigningen til FV2022 er rimelig. Dog kan stigningen i grundværdien ikke forklares ud fra plangrundlaget, der er uændret.

Idet grundværdien i den foreløbige vurdering overstiger ejendomsværdien, vil opgavefabrikken oprette en opgave, når ejendommen kommer i release til 2022-vurderingen.

Der er udsendt VM for 2020 for ejendommen, og ejendomsværdien er sat til 4.128.000 kr. mens grundværdien er på 2.365.000 kr. Vurderingen har ikke haft manuel sagsbehandling.

Den foreløbige vurdering for 2022 lyder på 5.167.000 kr. for ejendomsværdien og 3.319.000 kr. for grundværdien. Plangrundlaget er uændret, og der er ikke umiddelbart noget, der begrundet prisstigningen i grundværdien på 40,3 %. Det bemærkes dog, at ejendomsværdien i kr. er steget mere end grundværdien i kr., mens den implicite bygningsværdi kun er steget lidt. Langt størstedelen af stigningen i ejendomsværdien er altså drevet af stigning i grundværdien.

### **Konklusion efter anden visitering**

Ud fra en sammenligning af vurderingsforslag for 2020-vurderingen sammenholdt med den foreløbige vurdering for 2022 vurderes det, at stigningerne i ejendomsværdierne ser rimelige ud, og at de ejendomme, hvor dette ikke vurderes at være tilfældet, vil blive løst gennem opgaveoprettelse i de faktiske 2022-vurderinger eller som følge af indsigelse fra ejer.

Grundværdierne i de foreløbige værdier for 2022 er steget væsentlig mere end ejendomsværdierne, når stigningen opgøres i pct. En del forklaringer på stigningerne kan formentlig findes blandt de kendte problemstillinger omkring anvendelsesmuligheder (anvendelseskoder), udstyknings og landzonedefect. Noget kan også skyldes, at i 2020-vurderingen er alle andre anvendelser end boliganvendelser 'slukkede'. Endvidere kan det også være tilfældet, at stigning i ejendomsværdien er drevet af stigning i grundværdien. Dermed bliver grundværdistigningen væsentligt højere end ejendomsværdistigningen, når stigningen opgøres i pct. Der er dog også ejendomme, hvor stigningen i grundværdierne ikke umiddelbart kan forklares.

Helt overordnet er det endvidere vurderingen, at visiteringen ikke har givet anledning til, at andre ejendomme, end de allerede udsøgte ejendomme, hvor grundværdien er højere end ejendomsværdien, skal undersøges af egen drift i forbindelse med de foreløbige vurderinger.