



**FOLKETINGETS
OMBUDSMAND**

Vurderingsstyrelsens begrundelser i det nye ejendomsvurderings- system

Resumé

11. januar 2021

Ombudsmanden gennemgik i en generel egen drift-undersøgelse de standardbegrundelser, som Vurderingsstyrelsen agter at anvende i forbindelse med de nye ejendomsvurderinger. Ombudsmanden byggede sin undersøgelse på et fiktivt eksempel på en vurdering og på de brevskabeloner, som Vurderingsstyrelsen agter at bruge ved de kommende vurderinger.

Det var ombudsmandens overordnede vurdering, at standardbegrundelserne opfyldte de forvaltningsretlige krav til en begrundelse, og at begrundelsen fremtrådte som en forklaring på, hvorfor en ejendom var blevet vurderet, som den var. Ombudsmanden lagde i den forbindelse bl.a. vægt på, at ejendoms-ejeren med vurderingen modtog detaljerede oplysninger om de faktiske forhold, som havde haft væsentlig betydning for vurderingen, og om de hensyn, som havde været bestemmende for værdiskønnet.

Dog fandt ombudsmanden anledning til at nævne enkelte forhold, hvor Vurderingsstyrelsen kunne overveje, om begrundelsen om muligt kunne udbygges.

(Sag nr. 20/03523)

I det følgende gengives ombudsmandens udtalelse om sagen:

1. Baggrunden for min undersøgelse og konklusion

1.1. Ombudsmandens Skattekontor har i 2020 et særligt fokus på skattemyndighedernes begrundelser.

Jeg har som led heri indledt en undersøgelse af Vurderingsstyrelsens begrundelse af vurderingsafgørelser i det nye ejendomsvurderingssystem, som fortsat er under udvikling. Netop fordi systemet ikke er færdigt, bygger min undersøgelse i denne sag således ikke på konkrete afgørelser om ejendomsvurderinger, som Vurderingsstyrelsen har truffet, men derimod på et af Vurderingsstyrelsen udfærdiget fiktivt eksempel på en vurdering og på de brevskabeloner, som Vurderingsstyrelsen agter at bruge ved de kommende vurderinger.

Af samme grund angår min undersøgelse alene, om de standardbegrundelser, som styrelsen agter at anvende i forbindelse med de nye ejendomsvurderinger, må forventes at leve op til de forvaltningsretlige krav til udformningen af begrundelser.

1.2. Det er min overordnede vurdering, at de standardbegrundelser, som Vurderingsstyrelsens vil anvende i forbindelse med det nye system, opfylder de forvaltningsretlige krav til en begrundelse. Se nærmere herom i afsnit 4.1.

Jeg har dog fundet anledning til at nævne enkelte forhold, hvor Vurderingsstyrelsen kan overveje, om begrundelsen om muligt kan udbygges. Se nærmere herom i afsnit 4.2.

2. Nærmere om de nye ejendomsvurderinger – Vurderingsstyrelsens udtalelse mv.

2.1. Til brug for min undersøgelse har jeg modtaget Vurderingsstyrelsens udtalelse af 1. september 2020.

I udtalelsen har Vurderingsstyrelsen beskrevet processen i forbindelse med udsendelse af vurderinger i det nye ejendomsvurderingssystem. Vurderingsstyrelsen har endvidere beskrevet styrelsens arbejde med at udvikle standardbreve og -begrundelser, herunder styrelsens løbende fokus på at overholde de forvaltningsretlige krav.

Vurderingsstyrelsen har også sendt mig eksempler på, hvordan en deklaration og en vurdering kan se ud i det nye vurderingssystem, brevskaeloner for deklarationsmeddelelsen og for vurderingsmeddelelsen med tilhørende læsevejledning samt guiden "Forstå din vurdering". Materialet angår vurderingen af ejendomme til helårsbeboelse, som vil være de første ejendomme, der modtager en ny vurdering.

Vurderingsstyrelsen har desuden telefonisk uddybet, hvordan styrelsen vil behandle de sager, hvor ejendomsejeren er fritaget for digital post.

2.2. Vurderingsstyrelsen har oplyst, at når styrelsen påbegynder udsendelsen af de første vurderinger af ejerboliger i det nye vurderingssystem – hvilket forventes at ske i 2021 – vil der over en kort periode skulle vurderes ca. 1,7 millioner ejerboliger. Der er således tale om masseforvaltning, og styrelsen har i den forbindelse henvist til, at det derfor har været en grundforudsætning ved etableringen af det nye ejendomsvurderingssystem, at vurderingerne skal være så datadrevne som muligt og basere sig på forbedrede objektive data fra en lang række offentlige registre mv.

I overensstemmelse hermed indeholder de eksempler og brevskebeloner, som jeg har modtaget, såkaldte standardbegrundelser, som dog tilpasses alt efter de faktiske omstændigheder i sagen. Styrelsen har også oplyst, at brevskebelonerne vil skulle dække mange udfaldsrum for henholdsvis deklARATIONER og vurderinger i det nye vurderingssystem, og at skabelonerne løbende vil blive videreudviklet.

2.3. Skatteforvaltningslovens kapitel 7a indeholder regler om den særlige deklARATIONSprocedure, som Vurderingsstyrelsen kan anvende i forbindelse med udsendelse af de nye ejendomsvurderinger. Det fremgår af Skatteforvaltningens juridiske vejlednings afsnit A.A.7.4.10.1, at Vurderingsstyrelsen som det klare udgangspunkt vil anvende denne procedure. Deklarationsproceduren træder i stedet for forvaltningslovens §§ 19-21 om partshøring og en parts ret til at afgive en udtalelse. Jeg henviser til bemærkningerne til § 1, nr. 22, i lovforslag nr. LF 212 af 3. maj 2017 om forslag til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love (Ny vurderingsankenævnstruktur, regler om klagebehandling for vurderingssager og ændringer som følge af en ny ejendomsvurderingslov m.v.), Folketingstidende 2016-17, lovforslagets specielle bemærkninger.

Vurderingsstyrelsen har anført, at ejendomsejere ved deklARATIONSproceduren får mulighed for at orientere sig i det forventede vurderingsgrundlag og for at komme med indsigelser eller berigtige oplysningsgrundlaget, som den efterfølgende vurdering foretages på baggrund af. I overensstemmelse hermed fremgår følgende af § 20 a, stk. 2, i skatteforvaltningsloven:

”Told- og skatteforvaltningen underretter ved deklARATIONEN ejeren af en ejendom om de faktiske oplysninger om den pågældendes ejendom og andre faste ejendomme, der forventes tillagt væsentlig betydning for vurderingen af den pågældendes ejendom. Told- og skatteforvaltningen underretter samtidig ejeren af ejendommen om, at told- og skatteforvaltningen kan træffe afgørelse på grundlag af de oplysninger, der foreligger, når afgørelsesperioden indtræder, og om tidspunktet for afgørelsesperiodens indtræden, jf. § 20 b.”

2.4. Deklarationsmeddelelsen (eventuelt gendeklarationen) og vurderingsmeddelelsen udsendes til ejendomsejere på forskellig måde, afhængig af om ejendomsejeren er fritaget for digital post.

2.4.1. En ejendomsejer, som ikke er fritaget for digital post, skal tilgå deklARATIONEN (eventuelt gendeklarationen) og vurderingsmeddelelsen via Vurderingsportalen.

Ejendomsejeren vil på deklarationssiden på Vurderingsportalen få vist de væsentligste faktiske oplysninger om den pågældendes faste ejendom og andre faste ejendomme, såkaldte referenceejendomme, som Vurderingsstyrelsen forventer at lægge til grund ved ejendomsvurderingen. Deklarationssiden er bygget op af oplysninger om den pågældende ejendom og referenceejendomme mv. (datapunkter), forklarende tekst og grafikker samt uddybende artikler, hvor ejeren har mulighed for at læse mere om datapunkter og kilder.

Ejendomsejeren har mulighed for at komme med indsigelser, hvis ejeren er uenig i oplysningerne i deklarationsmeddelelsen.

Hvis en ejendomsejer gør indsigelse i deklarationsperioden, vil indsigelsen blive besvaret i vurderingsmeddelelsen, der giver mulighed for at tilføje en individuel tekst.

Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse oplyst, at styrelsens sagsbehandling af indsigelser bl.a. vil ske på baggrund af instrukser, der beskriver, hvordan forskellige indsigelser skal håndteres. Instrukserne vil også indeholde eksempler på, hvordan begrundelser i forhold til konkrete indsigelser kan skrives. Både instrukserne og de nævnte eksempler er under udarbejdelse, og det vil tydeligt fremgå, at sagsbehandleren skal foretage en konkret vurdering i den enkelte sag, når en indsigelse behandles.

Vurderingsstyrelsen har desuden oplyst, at styrelsen vil vejlede ejendomsejeren om selv at rette oplysninger i BBR, hvis indsigelserne angår fejl eller mangler i dette register, jf. også § 4, stk. 1, i lov om bygnings- og boligregistrering (senest lovebekendtgørelse nr. 797 af 6. august 2019), hvorefter bl.a. ejere af registrerede bygninger, enheder mv. efter regler, der fastsættes af skatteministeren, skal meddele oplysninger til brug for registrets drift.

Det er anført, at BBR har en meget brugervenlig indgang og opbygning, samt at Vurderingsstyrelsen samtidig vil vejlede om, at kommunen behandler og godkender de ændrede oplysninger, før oplysningerne bliver endeligt registreret i BBR, og at styrelsen derefter får adgang til oplysningerne. Da denne proces tager tid, vil styrelsen vejlede om, at vurderingen sandsynligvis i første omgang vil være baseret på de gamle oplysninger, men at styrelsen, når de nye oplysninger foreligger, vil tage stilling til, om oplysningerne påvirker vurderingen, og om der er grundlag for at genoptage vurderingen.

Endelig er det oplyst, at hvis Vurderingsstyrelsen under behandlingen af en sag får en eller flere nye oplysninger, som styrelsen vurderer kan være væsentlige for vurderingen, og som ejeren ikke er bekendt med, vil styrelsen forud for vurderingen sende en gendeklaration til ejeren. En sådan gendeklaration erstatter den tidligere fremsendte deklaration, og den vil indeholde både de oprindelige og nye oplysninger, som indgår i vurderingsgrundlaget.

Efter deklarationsperioden er udløbet, vil ejendomsejeren kunne se sin ejendomsvurdering på Vurderingsportalen. Ejendomsejeren har i den forbindelse mulighed for at gå tilbage til deklARATIONEN og se datagrundlaget igen.

2.4.2. Styrelsen har telefonisk oplyst, at en ejer, som er fritaget for digital post, vil modtage en deklARATION (en eventuel gendeklARATION) og en vurderingsmeddelelse, som er identisk med de dokumenter, som en ikke-fritaget ejendomsejer modtager, og som jeg har modtaget eksempler på fra Vurderingsstyrelsen.

Dog skal en ejendomsejer, som er fritaget for digital post, og som ønsker oplysninger om de specifikke forhold for sine referenceejendomme, ringe til Vurderingsstyrelsen og få dem tilsendt eller se dem på Vurderingsportalens åbne del. Ejendomsejeren vil desuden få tilsendt guiden "Forstå din vurdering", der – som jeg har forstået det – er tænkt som et alternativ til de forklarende tekster, grafikker og artikler, som en ejer, der tilgår vurderingen via Vurderingsportalen, vil have adgang til.

En ejendomsejer, som er fritaget for digital post, kan gøre indsigelse i deklARATIONSPERIODEN via Vurderingsportalen eller ved at sende et brev til Vurderingsstyrelsen. Indsigelser vil også i sager, hvor ejeren er fritaget for digital post, blive besvaret i vurderingsmeddelelsen.

2.5. Nærmere om vurderingsmeddelelsen

I det følgende er der en beskrivelse af, hvad brevskabelonen for en standardvurderingsmeddelelse indeholder:

2.5.1. I vurderingsmeddelelsen oplyses det indledningsvist, hvilken ejendomsværdi henholdsvis grundværdi Vurderingsstyrelsen er nået frem til for den pågældende ejendom.

Dernæst følger i afsnittet "Sådan har vi vurderet din ejendom" en gennemgang af, hvordan styrelsen er nået frem til den pågældende vurdering. I den forbindelse oplyses som det første en række basisoplysninger om den pågældende ejendom og dernæst en række oplysninger fra BBR om boligen.

Herefter beskrives de væsentligste oplysninger, som Vurderingsstyrelsen har anvendt, og hvordan styrelsen har brugt dem, til først at fastsætte den pågældende ejendoms ejendomsværdi og dernæst grundværdi. Vurderingsmeddelelsen er opbygget i fire trin for fastsættelse af ejendomsværdien og tre trin for fastsættelse af grundværdien. I forbindelse med hvert enkelt trin anføres det, hvilke oplysninger Vurderingsstyrelsen har anvendt i forbindelse med

vurderingen, hvorfra de enkelte oplysninger er indhentet, og hvordan oplysningerne er anvendt. Desuden indeholder meddelelsen løbende forklarende tekst og henvisninger til, hvor ejendomssejeren kan læse mere.

2.5.2. For så vidt angår ejendomsværdien fremgår det under Trin 1, hvordan kvadratmeterpriserne for det område, hvori ejendommen er placeret, er beregnet. Her tages udgangspunkt i salgspriser for ejendomme, som den vurderede ejendom kan sammenlignes med (referenceejendomme).

Det fremgår herefter i Trin 2, hvordan Vurderingsstyrelsen ved at anvende en særlig model har justeret i områdets kvadratmeterpris, så den passer til den ejendom, som vurderes. Det er i den forbindelse oplyst, hvilke væsentlige forhold der justerer den konkrete ejendoms områdes kvadratmeterpriser op henholdsvis ned. Sådanne forhold kan f.eks. være afstande til infrastruktur og kyst eller sø samt oplysninger om opførelsesår og eventuelt ombygningsår.

På baggrund af den justerede kvadratmeterpris og ejendommens vægtede areal oplyses dernæst i Trin 3, hvordan en foreløbig ejendomsværdi af den pågældende ejendom er beregnet. Det fremgår i den forbindelse, hvordan Vurderingsstyrelsen har vægtet arealet for ejendommen.

Til sidst oplyses i Trin 4, hvordan den endelige ejendomsværdi er beregnet. I den forbindelse oplyses om eventuelle særlige forhold, der har påvirket ejendomsværdien og derved har ført til tillæg eller nedslag heri, og som ikke er inddraget under de tidligere trin i forbindelse med beregningen af ejendomsværdien.

2.5.3. I vurderingsmeddelelsen er dernæst beskrevet, hvordan grundværdien af den pågældende ejendom er fastsat.

I den forbindelse er som Trin 1 beskrevet, hvordan Vurderingsstyrelsen har vurderet, at den pågældende grund bedst muligt kan anvendes og udnyttes. Det fremgår af vurderingsmeddelelsen, at styrelsen i den forbindelse anvender oplysninger om plangrundlaget fra den relevante lokalplan samt oplysninger indhentet fra BBR om, hvordan grunden faktisk anvendes og udnyttes.

På baggrund heraf fremgår dernæst i Trin 2, hvordan Vurderingsstyrelsen har beregnet en foreløbig grundværdi ved først at beregne en ejendomsværdi af et standardhus på den pågældende grund, dernæst at aflæse en værdi på det, som styrelsen kalder grundværdikurven, for til sidst at justere i forhold til den bedste udnyttelse af den grund, som konkret vurderes.

Til sidst oplyses i Trin 3, hvordan den endelige grundværdi er beregnet. I den forbindelse oplyses om eventuelle særlige forhold, der har påvirket denne værdi og derved har ført til tillæg eller nedslag heri, og som der ikke er taget

højde for under de tidligere trin i forbindelse med beregningen af grundværdien.

2.5.4. Vurderingsmeddelelsen indeholder derefter i afsnittet "Hvis du vil klage over vurderingen af din ejendom" en klagevejledning og i afsnittet "Love og regler" en beskrivelse af de regler, som styrelsen har anvendt ved vurderingen af den pågældende ejendom.

Endelig indeholder vurderingsmeddelelsen et afsnit med ordforklaring og en liste over de kilder/registre, som styrelsen anvender i forbindelse med ejendomsvurderingerne.

3. Generelt om begrundelsespligten

En afgørelse skal, når den meddeles skriftligt, være ledsaget af en begrundelse, medmindre afgørelsen fuldt ud giver den pågældende part medhold. Det fremgår af forvaltningslovens § 22. Begrundelsen skal således gives, samtidig med at afgørelsen meddeles.

I forvaltningslovens § 24 er der fastsat regler om indholdet af en begrundelse. Efter denne bestemmelse skal en begrundelse 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.

Begrundelsen skal endvidere om fornødent indeholde en kort redegørelse for de oplysninger vedrørende sagens faktiske omstændigheder, som er tillagt væsentlig betydning for afgørelsen.

En begrundelse skal fremtræde som en forklaring på, hvorfor afgørelsen har fået det indhold, den har. Begrundelsen skal således være dækkende og korrekt.

Som anført i bl.a. sagen [FOB 2020-27](#) om Gældsstyrelsens begrundelse i afgørelser om modregning giver kravet om begrundelse en øget garanti for, at afgørelsen er rigtig, og at grundlaget for afgørelsen er sagligt og fyldestgørende. En begrundelse kan desuden hjælpe borgeren til bedre at forstå afgørelsen og kan have betydning for borgerens accept af afgørelsen og tilliden til myndigheden. Endelig giver begrundelsen borgeren et grundlag for at tage stilling til, om afgørelsen skal påklages eller indbringes for domstolene mv.

En begrundelse skal i en vis udstrækning tage stilling til partsanbringender. Det gælder ikke kun, hvis partens anbringender angår kriterier, som myndigheden selv har inddraget i afgørelsen. Det gælder også for andre partsanbringender, som ikke umiddelbart kan afvises som uvæsentlige eller irrelevante for afgørelsen. Jeg henviser til sagerne [FOB 2006.611](#), [FOB 2007.194](#), [FOB 2015-61](#) og [FOB 2018-10](#).

Hvis der i en begrundelse indgår ikke almindeligt forståelige fagudtryk, må de forklares, så en ikke-fagkyndig modtager må formodes at kunne forstå begrundelsen.

I sager, hvor afgørelsen efter forvaltningslovens § 22 skal være ledsaget af en begrundelse, kan en afgørelse efter omstændighederne blive ugyldig, hvis begrundelsen helt mangler eller på afgørende punkter er ufyldstgørende. Også af den grund er det vigtigt, at myndighederne iagttager begrundelsespligten.

Jeg henviser til Niels Fenger, Forvaltningsloven med kommentarer, 2. udgave (2020), s. 643 ff., Niels Fenger, 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. Min vurdering

4.1. Min vurdering af begrundelserne for de kommende vurderinger bygger som nævnt på et fiktivt eksempel på en vurdering og på de brevskaeloner, som Vurderingsstyrelsen agter at bruge ved de kommende vurderinger. Jeg kan derfor alene forholde mig til, om brevskaelonerne overordnet giver en tilstrækkelig begrundelse på en standardmæssig vurderingssituation.

Det er ikke muligt på det angivne grundlag at tage stilling til, om begrundelserne for afgørelser i det nye ejendomsvurderingssystem i konkrete sager i alle tilfælde vil være i overensstemmelse med de forvaltningsretlige krav til en begrundelse, f.eks. om Vurderingsstyrelsen i tilstrækkeligt omfang tager stilling til indsigelser, som en ejendomsejer måtte fremkomme med. En stillingtagen hertil må ske i forbindelse med min behandling af eventuelle konkrete klager over de nye vurderinger.

På baggrund af det materiale, som Vurderingsstyrelsen har sendt til mig, er det imidlertid min overordnede vurdering, at de standardbegrundelser, som Vurderingsstyrelsen agter at anvende i forbindelse med de nye ejendomsvur-

deringer, opfylder de forvaltningsretlige krav til en begrundelse, og at begrundelsen overordnet fremtræder som en forklaring på, hvorfor en ejendom er blevet vurderet, som den er.

Jeg har i den forbindelse lagt vægt på, at der i standardbegrundelserne i afsnittet "Love og regler" er fyldestgørende henvisninger til de retsregler, i henhold til hvilke afgørelsen er truffet, og at henvisningerne i det fremsendte eksempel på en vurderingsmeddelelse fremstår som individuelt tilpasset den enkelte afgørelse/ejendomsejer.

Jeg har også lagt vægt på, at ejendomsejeren med vurderingsmeddelelsen modtager detaljerede oplysninger om de faktiske forhold, som har haft væsentlig betydning for vurderingen, og om de hensyn, som har været bestemmende for værdiskønnet.

Jeg har endvidere noteret mig, at Vurderingsstyrelsens brevskebelon for vurderingsmeddelelsen gør det muligt at besvare eventuelle indsigelser fra ejeren.

Det er også indgået i min vurdering, at fagudtryk og begreber, som anvendes i deklarations- og vurderingsmeddelelsen, er søgt forklaret, og at det fremgår, hvor de oplysninger, der indgår i vurderingsmeddelelsen, stammer fra.

4.2. Jeg finder dog – på baggrund af det materiale, der er indgået i min undersøgelse – anledning til at nævne enkelte forhold, hvor Vurderingsstyrelsen kan overveje, om begrundelsen om muligt kan udbygges.

I det eksempel på en deklarationsmeddelelse, som jeg har modtaget, fremgår det af punktet "Basisoplysninger om din ejendom", at ejendommens grundform er 0,84. I ordforklaringen er det anført, at Vurderingsstyrelsen har fået tallet fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, og at tallet, der kan være mellem 0 og 1, afspejler forholdet mellem grundens samlede areal og den del, som det kan lade sig gøre at bygge på.

Det fremgår imidlertid ikke af ordforklaringen og heller ikke – så vidt jeg kan se – af Styrelsen for Dataforsyning og Effektiviserings hjemmeside, hvordan styrelsen er nået frem til grundformen. Ud fra en umiddelbar forståelse af ordforklaringen burde en grundform på 0,84 være ensbetydende med, at 84 pct. af grunden er egnet til bebyggelse. Om det forholder sig således, fremgår imidlertid ikke af ordforklaringen. Det fremgår heller ikke, hvilke retlige forhold der er indgået ved fastlæggelsen af den del af grunden, der ikke er egnet til bebyggelse – om der f.eks. er fraregnet en del af grunden, der ikke kan bygges på grund af byggelinjer og vejareal, hvilket i "prøveejendommen" udgør 10 pct. af grunden.

Jeg mener, at Vurderingsstyrelsen i det videre arbejde med brevskebelonerne, der fortsat er under udvikling, bør overveje mulighederne for at udbygge ordforklaringen vedrørende grundformen – eventuelt således, at ejendomsejeren bliver henvist til et sted, hvor ejeren kan få oplysninger om de konkrete faktiske og retlige forhold, der har betydning for grundformen.

Jeg har derudover hæftet mig ved Vurderingsstyrelsens oplysninger om salgspriserne for referenceejendomme, idet disse spiller en afgørende rolle for vurderingen. Ejere, der overvejer, om der er grundlag for at gøre indsigelse mod en vurdering, må således kunne forventes at søge at efterprøve, om de salgspriser og fremskrevne salgspriser, som Vurderingsstyrelsen har angivet for referenceejendommene, er korrekte.

Det er angivet i vurderingsmeddelelsen, at Vurderingsstyrelsen har oplysningerne om referenceejendommene fra Tinglysningsretten. En almindelige boligejer har imidlertid, som jeg forstår det, ikke mulighed for hos Tinglysningsretten at finde oplysninger om salgspriserne for en referenceejendom. Det kunne derfor være hensigtsmæssigt, at Vurderingsstyrelsen vejleder ejendomsejeren herom og eventuelt om, hvor ejeren i stedet vil kunne finde priserne. Det kunne ligeledes være hensigtsmæssigt, at Vurderingsstyrelsen nærmere angiver, hvorfra styrelsen har hentet oplysninger om prisudviklingen til brug for beregningen af de fremskrevne salgspriser på referenceejendommene.

4.3. Jeg foretager mig herefter ikke mere i sagen.

Jeg beder dog Vurderingsstyrelsen om at underrette mig om, hvad det, som jeg har anført under pkt. 4.2, eventuelt giver anledning til.

Jeg beder også Vurderingsstyrelsen om at sende mig de instrukser og eksempler, som styrelsens medarbejdere skal anvende ved besvarelse af indsigelser fra ejendomsejere, når styrelsen har udarbejdet materialet.

Som opfølgning på min undersøgelse har Vurderingsstyrelsen i et brev af 14. april 2021 orienteret mig om, at styrelsen – for så vidt angår grundform, som indgår som en del af Vurderingsstyrelsens begrundelse i vurderingsmeddelelsen – allerede har igangsat et arbejde med at uddybe vejledningen på Vurderingsportalen, der skal udfolde nærmere, hvordan Vurderingsstyrelsen kommer frem til den del af grunden, der ikke er egnet til bebyggelse og udnyttelse. Vurderingsstyrelsen vil desuden – i samarbejde med Udviklings- og Forenklingsstyrelsen – ved førstkommande opdatering af de relevante breve

undersøge, hvordan der kan tilføjes yderligere til ordforklaringen, herunder ligeledes en videre henvisning til den uddybende forklaring på Vurderingsportalen.

For så vidt angår en boligejeres mulighed for at finde oplysninger om salgsspriser for referenceejendomme, har Vurderingsstyrelsen henvist til, at det af deklara-tions- og vurderingsmeddelelsens ordforklaring under "Tinglysningsretten" fremgår, at det er Tinglysningsretten, der offentliggør oplysninger om ejendomme på Tinglysning.dk, og at boligejeren kan læse mere om dette på hjemmesiden. På Tinglysning.dk kan boligejeren således slå referenceejendommenes salgsspriser op efter at have logget ind med NemID, og det er således muligt for boligejerne at tjekke salgsspriser via Tinglysning.dk.

Endelig har Vurderingsstyrelsen om oplysninger om prisudvikling til brug for beregning af fremskrevne salgsspriser på referenceejendomme anført bl.a., at oplysningerne til brug for beregninger af prisudviklingen er hentet fra en prisfremskrivningsmodel, som er udarbejdet af Udviklings- og Forenklingsstyrelsen med udgangspunkt i data fra tinglysningen, og at dette vil blive beskrevet nærmere på Vurderingsportalen og i Den Juridiske Vejledning. Vurderingsstyrelsen og Udviklings- og Forenklingsstyrelsen vil dog undersøge, hvordan ordforklaringen "Fremskrevne salgsspriser" ligeledes kan udbygges ved næstkommende opdatering af brevs-kabelonerne.

Jeg har herefter i et brev af 21. april 2021 meddelt Vurderingsstyrelsen, at jeg ikke foretager mig mere i anledning af de ovennævnte forhold.