



Vurderingsstyrelsen
Nykøbingvej 76
Bygning 45
4990 Sakskøbing

Boligskattelån – udfordringer med oprettelsen af lån på årsopgørelsen 2024, styrelsens sagsnr. 25-2516150

21. juni 2025

1. Indledning

I forbindelse med ombudsmandens undersøgelse vedrørende vejledning om tillægslån mv. bad ombudsmanden Vurderingsstyrelsen om at oplyse om kendte problemstillinger i forbindelse med overgangen til det nye ejendoms-vurderingssystem, som styrelsen forventede fremadrettet kunne få konkret betydning for boligejere.

Vurderingsstyrelsen sendte den 6. februar 2025 en oversigt til ombudsmanden over sådanne problemstillinger. Den 25. marts 2025 sendte styrelsen en opfølgning med en kort status på udvalgte problemstillinger i den fremsendte oversigt mv.

Ombudsmanden iværksatte ved brev af 3. april 2025 en generel egen drift-undersøgelse, jf. ombudsmandslovens § 17, stk. 2, af bl.a. Vurderingsstyrelsens udfordringer med oprettelsen af lån på årsopgørelsen 2024. Jeg henviser også til ombudsmandens [nyhed af 4. april 2025](#) "*Afslutter undersøgelse af Vurderingsstyrelsens vejledning om tillægslån*" på ombudsmandens hjemmeside, hvor bl.a. høringen i den foreliggende undersøgelse er omtalt.

I brevet af 3. april 2025 bad ombudsmanden Vurderingsstyrelsen om at redegøre nærmere for udfordringerne med oprettelsen af lån på årsopgørelsen 2024 og konsekvenserne for de berørte boligejere.

Ombudsmanden bad endvidere Vurderingsstyrelsen om at oplyse en tidshorison for håndteringen af udfordringerne samt om at redegøre for styrelsens vejledningsindsats.

Dok.nr. 25/01490-11/LPU
Bedes oplyst ved
henvendelse

+ bilag

**Folketingets
Ombudsmand**
Gammeltorv 22
1457 København K
33 13 25 12
www.ombudsmanden.dk
post@ombudsmanden.dk

Oplysning om telefontid
og mulighed for personlig
henvendelse findes på
ombudsmanden.dk/kontakt

2. Vurderingsstyrelsens bemærkninger

Vurderingsstyrelsen har sendt mig en udtalelse af 15. maj 2025 bilagt en pressemeddelelse fra styrelsen af 14. april 2025. Udtalelsen (uden bilag) er vedlagt dette brev.

Vurderingsstyrelsen har i sin udtalelse anført bl.a., at de nye ejendomsvurderinger betyder, at boligskatterne i fremtiden kan stige eller falde i takt med udviklingen på boligmarkedet, og at der for at udjævne overgangen – udover skatterabatten – er indført mulighed for, at boligejerne kan indefryse eventuelle stigninger i boligskatterne, så deres udgifter holdes i ro. Styrelsen oplyser i den forbindelse, at der findes tre forskellige typer af lån – indefrysningsslån, tillægsslån og pensionistlån.

Udfordringerne med oprettelsen af lån på årsopgørelsen 2024 har ifølge Vurderingsstyrelsen været følgende:

1. lån, der ikke opfylder betingelserne, og som "på baggrund af manglende integration mellem låneadministrationssystemet og årsopgørelsessystemet (beskatningssystem) fejlagtigt ville fremgå af årsopgørelsen, medmindre det manuelt blev rettet", og
2. lån, der opfylder betingelserne, men "som følge af fejl i kildedata eller systemfejl i låneadministrationssystemet ikke automatisk blev indlæst fra forsudsopgørelsen".

Vurderingsstyrelsen har oplyst, at den i februar og marts 2025 igangsatte indlæsning af ca. 843.000 indefrysningss-, tillægs- og pensionistlån i Skatteforvaltningens låneadministrationssystem. Heraf fejlede ca. 37.000 lån som følge af de nævnte udfordringer, jf. nærmere i det følgende.

2.1. Udfordring 1 vedrørende lån, der ikke opfylder betingelserne, men som fejlagtigt ville fremgå af årsopgørelsen

Vurderingsstyrelsen har identificeret ca. 12.000 lån, som var omfattet af udfordringen, "fordi ejendommen er ejerskiftet før 1. januar 2025, eller fordi ejendommen har en anvendelse, som ikke berettiger til optagelse af lån".

De berørte boligejeres årsopgørelser er ifølge Vurderingsstyrelsen alle blevet rettet inden åbning af årsopgørelsen for 2024, hvilket ifølge styrelsen betyder, at udfordringen ikke har haft konsekvenser for de berørte boligejere.

Jeg forstår i øvrigt Vurderingsstyrelsens udtalelse sådan, at udfordringen er løst fremadrettet.

2.2. Udfordring 2 vedrørende lån, der opfylder betingelserne, men som fejlagtigt ikke automatisk indlæses fra forskudsopgørelsen

2.2.1. Omfanget af lån, der er berørt af udfordringen

Vurderingsstyrelsen har oplyst, at den har identificeret ca. 25.000 lån, der "som følge af forskellige data- og systemfejl i låneadministrationssystemet ikke er blevet indlæst, men hvor både den berørte boligejer og ejendom er berettiget til optagelse af lån. Fejlene består blandt andet i, at de offentlige grunddata ikke i alle tilfælde entydigt kan forbinde en boligejer med en bestemt fast ejendom".

Det fremgår videre af udtalelsen, at Udviklings- og Forenklingsstyrelsen sammen med den eksterne leverandør løbende har udbedret fejl og genindlæst lån i systemet. Ud af ca. 25.000 lån var ca. 21.500 lån indlæst pr. 9. april 2025. Som jeg forstår Vurderingsstyrelsens udtalelse, har disse ca. 21.500 berørte boligejere fået meddelt en ny årsopgørelse med korrekt angivelse af lån.

Vurderingsstyrelsen oplyser, at det endnu ikke – på tidspunktet for styrelsens udtalelse af 15. maj 2025 – havde været muligt at indlæse ca. 500 pensionist- og indefrysningsslån samt ca. 3.000 tillægslån.

2.2.2. Konsekvenser for de berørte boligejere, løsning af udestående fejl mv.

Som jeg forstår Vurderingsstyrelsens udtalelse, er konsekvenserne af, at de nævnte lån ikke er indlæst fra forskudsopgørelsen,

- at lånene ikke er blevet udstillet for de berørte boligejere på boligskatte-laan.dk. De berørte boligejere har ligeledes ikke kunnet få en opgørelse over deres lån, og
- at de berørte boligejere ikke har mulighed for at indfri deres lån – hverken frivilligt eller i forbindelse med salg.

Vurderingsstyrelsen har redegjort nærmere for bl.a. løsningen i forhold til de boligejere, der ikke har mulighed for at indfri deres lån. Styrelsen har anført bl.a. følgende:

"For de boligejere, hvor lånet er oprettet i låneadministrationssystemet, men ikke indlæst i årsopgørelsen, er det (...) ikke muligt at indfri lånene. På baggrund af manglende systemunderstøttelse, har Vurderingsstyrelsen ikke mulighed for at opgøre kravet på anden vis eller tilbyde de berørte boligejere alternative betalingsmuligheder, såfremt de ønsker at indfri lånene.

Dette skal naturligvis ses i lyset af, at boligejerne forinden stiftelsen af lånene har haft mulighed for at fravælge tillægslån, indefrysningsslån og pensionistlån.

Det er Vurderingsstyrelsens opfattelse, at de berørte boligejere risikerer at lide et retstab ved ikke at kunne indfri rentebærende lån, som følge af fejl ved indlæsning af lån.

Vurderingsstyrelsen er i gang med at undersøge løsningsmodeller inden for gældende ret, der indebærer, at de berørte boligejere friholdes for renter, som ellers ville være påløbet i de tilfælde, hvor de berørte boligejere ønsker at indfri lånene, inden de er indlæst i låneadministrationssystemet.”

Det fremgår af Vurderingsstyrelsens udtalelse, at de udestående i alt ca. 3.500 lån, der ikke er indlæst fra forskudsopgørelsen, forventes genindlæst i låneadministrationssystemet i 2. kvartal 2025.

Vurderingsstyrelsen har i øvrigt redegjort nærmere for styrelsens vejledningsindsats i forhold til den beskrevne udfordring. Heraf fremgår bl.a., at Vurderingsstyrelsens og Skattestyrelsens medarbejdere er blevet instrueret i at yde generel vejledning i forhold til spørgsmål om lån og betaling og i at kunne vejlede om specifikke spørgsmål, f.eks. i relation til den manglende oprettelse af lån på årsopgørelsen samt boligejeres muligheder for at indfri lånene.

Styrelsen har endvidere omtalt sin generelle vejledning i bl.a. styrelsens presmeddelelser af 13. marts 2025 om *Årsopgørelsen er lige på trapperne – for første gang med alle boligskatter* og 14. april 2025 om *Her er 5 ting, du skal vide om den samlede boligskat og boligskattelån*. Heri omtales bl.a., at der kan være visse udfordringer med at få lånene på årsopgørelsen for en mindre gruppe boligejere.

Om baggrunden for, at der ikke er kommunikeret direkte til de berørte boligejere, har styrelsen oplyst bl.a., at gruppen af berørte boligejere er dynamisk i den forstand, at udfordringerne løbende er løst, hvorfor udfordringerne for de fleste ikke har haft konsekvenser. I takt med, at lånene indlæses, sender Vurderingsstyrelsen låneopgørelser til de berørte boligejere.

3. Mine bemærkninger

I lyset af det, som Vurderingsstyrelsen har oplyst om løsningen af de beskrevne to udfordringer, har jeg samlet set besluttet ikke på det foreliggende grundlag at foretage yderligere.

Jeg henviser herved til, at den ene udfordring efter det oplyste er løst uden konsekvenser for de berørte boligejere. Desuden forstår jeg, at den anden udfordring forventes løst i 2. kvartal 2025, hvor ca. 3.500 udestående lån forventes at være genindlæst. Jeg forstår også, at Vurderingsstyrelsen er i gang med at undersøge løsningsmodeller, hvorefter de boligejere, der har været berørt, friholdes for renter for perioder, hvor de som følge af systemfejl mv. ikke har kunnet indfri lån.

Jeg beder Vurderingsstyrelsen om senest med udgangen af september 2025 at underrette mig om status for styrelsens genindlæsning af de nævnte i alt ca. 3.500 udestående lån samt om status for styrelsens undersøgelse af løsningsmodeller for rentefriholdelse.

Dette brev med bilag (Vurderingsstyrelsens udtalelse af 15. maj 2025) vil blive offentliggjort på Skattesiden på min hjemmeside.

Med venlig hilsen



Christian Britten Lundblad

Kopi til:

Skatteministeriet
Borger- og retssikkerhedschefen
Rigsrevisionen

Bilag 1

Vurderingsstyrelsens udtalelse af 15. maj 2025 til Folketingets Ombudsmand:

Udtalelse til Folketingets Ombudsmand om udfordringer med oprettelsen af lån på årsopgørelsen 2024

1. Indledning

Folketingets Ombudsmand har ved brev af 3. april 2025 bedt Vurderingsstyrelsen om en udtalelse vedrørende udfordringer med oprettelsen af lån på årsopgørelsen 2024. Folketingets Ombudsmand henviser til udfordring nr. 9 i oversigten over kendte problemstillinger i forbindelse med overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem, som kan få betydning for boligejere, som Vurderingsstyrelsen sendte til Folketingets Ombudsmand den 6. februar 2025 i forbindelse med undersøgelsen af Vurderingsstyrelsens vejledning om tillægslån mv., samt Vurderingsstyrelsens supplerende udtalelse af 25. marts 2025.

2. Vurderingsstyrelsens redegørelse for problemstillingen og dens konsekvenser for de berørte boligejere

Folketingets Ombudsmand har i brevet bedt Vurderingsstyrelsen om at redegøre nærmere for den omtalte problemstilling og dens konsekvenser for de berørte boligejere. Herunder beder Folketingets Ombudsmand om, at Vurderingsstyrelsen redegør nærmere for bl.a. karakteren af "den påtænkte afgørelse", som Vurderingsstyrelsen vil træffe eller har truffet i forhold til nogle boligejere.

2.1. Nærmere om udfordringerne med oprettelsen af lån på årsopgørelsen 2024

Folketingets Ombudsmand henviser i brevet til beskrivelsen af udfordringerne, sådan som de fremgår i oversigten over kendte problemstillinger i forbindelse med overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem, som kan få betydning for boligejerne, som blev sendt til Folketingets Ombudsmand den 6. februar 2025 samt til den supplerende udtalelse, som blev sendt til Folketingets Ombudsmand den 25. marts 2025.

Folketingets Ombudsmand oplyser i brevet, at det fremgår af Vurderingsstyrelsens pressemeddelelse af 13. marts 2025 – *Årsopgørelsen er lige på trapperne – for første gang med alle boligskatter*, at der kan vise sig udfordringer

i forbindelse med årsopgørelsen for 2024, fordi det er første gang, at pensionist-, indefrysings- og tillægslånene samles på årsopgørelsen, og at Vurderingsstyrelsen af egen drift vil søge at løse eventuelle udfordringer.

Vurderingsstyrelsen skal bemærke, at låneadministrationssystemet er taget i brug i Skatteforvaltningen i 2024, og at det er første gang, at lån bliver oprettet og indlæst i systemet. Et antal systemfejl har derfor også været forventet og så vidt muligt kommunikeret offentligt og direkte til de berørte boligejere, hvor det har været relevant.

De nye ejendomsvurderinger betyder, at boligskatterne i fremtiden kan stige eller falde i takt med udviklingen på boligmarkedet. For at udjævne overgangen er der – udover skatterabatten – indført mulighed for, at boligejerne kan indefryse eventuelle stigninger i boligskatterne, så deres udgifter holdes i ro. Der findes tre forskellige typer af lån; indefrysingslån, tillægslån og pensionistlån.

Udfordringerne med oprettelsen af lån på årsopgørelsen¹ 2024 har været følgende:

- lån, der ikke opfylder betingelserne, og som på baggrund af manglende integration mellem låneadministrationssystemet og årsopgørelsessystemet (beskatningssystem), fejlagtigt ville fremgå af årsopgørelsen, medmindre det manuelt blev rettet,
- lån, der opfylder betingelserne, men som følge af fejl i kildedata eller systemfejl i låneadministrationssystemet ikke automatisk blev indlæst fra forsudsopgørelsen.

Vurderingsstyrelsen igangsatte i februar og marts 2025 indlæsning af ca. 843.000 pensionist-, indefrysings- og tillægslån i Skatteforvaltningens låneadministrationssystem. Heraf fejlede ca. 37.000 lån i indlæsningen i systemet (svarende til ca. 4 pct). Disse er opdelt i ca. 12.000 lån, som ikke opfylder betingelserne, og ca. 25.000 lån, som ikke automatisk er indlæst som følge af systemfejl.

Vurderingsstyrelsen har i samarbejde med Udviklings- og Forenklingsstyrelsen, som er systemejer, og den eksterne leverandør af låneadministrationssystemet analyseret de lån, der ikke i første omgang blev indlæst. Vurde-

¹ Vurderingsstyrelsen bemærker hertil, at lånene oprettes i låneadministrationssystemet og samtidigt registreres som udskudt ejendomsskat på årsopgørelsen.

ringsstyrelsen har i den forbindelse undersøgt, om der er registreret et ejerskifte i Ejerfortegnelsen² før lånenes stiftelse den 1. januar 2025, og om ejendommen har en anvendelse, som berettiger til optagelse af boligskattelån, jf. ejendomsskattelovens³ §§ 49, stk. 1, og 53, stk. 1.

2.1.1. Udfordringen vedrørende lån der ikke opfylder betingelserne, og som på baggrund af manglende integration mellem låneadministrationssystemet og årsopgørelsessystemet (beskatningssystem), fejlagtigt ville fremgå af årsopgørelsen, medmindre det manuelt blev rettet

Som nævnt ovenfor har en af udfordringerne med oprettelsen af lån på årsopgørelsen 2024 været lån, der ikke opfylder betingelserne, og som på baggrund af manglende⁴ integration mellem låneadministrationssystemet og årsopgørelsessystemet, fejlagtigt ville fremgå af årsopgørelsen, medmindre det manuelt blev rettet af Vurderingsstyrelsen.

Som nævnt findes der tre forskellige typer af lån; indefrysningsslån, tillægsslån og pensionistlån. Lånene indlæses automatisk i låneadministrationssystemet fra forskudssystemet via en leverancefil. Ved indlæsningen foretages en automatisk kontrol af, at alle data på lånene er til stede, herunder ejer, ejendom, enhed, ejerandel, periode, CPR-nr. og beløb. Årsopgørelsessystemet modtager den samme leverancefil, som forskudssystemet/tillægsslåneberegneren leverer til låneadministrationssystemet. Lånebeløbene indregnes som betalte skatter i årsopgørelsessystemet, uanset om det i låneadministrationssystemet efterfølgende konstateres, at boligejeren alligevel ikke er berettiget til lån, eller hvis lånet er fejlet i forbindelse med indlæsningen.

Boligejere enten tilvælger eller tildeles boligskattelån på forskudsopgørelsen, hvor skatten indefrys. Hvis boligejerne fortsat ejer ejendommene pr. 1. januar i næste indkomstår, stiftes indefrosset ejendomsskat som et rentebærende boligskattelån.

Hvis de berørte boligejere sælger ejendommene i indkomståret, skal indefrosset skat, der ikke er optaget som lån, opkræves over deres personskatter.

Når en boligejer indberetter et salg, vil der som udgangspunkt være en automatisk genberegning af boligejerens forskudsopgørelse, som sikrer, at det sker. Der kan dog være tilfælde, hvor salget ikke indberettes eller indberettes

² Ejerfortegnelsen er et autoritativt register over de faktiske ejere af al fast ejendom i Danmark.

³ Ejendomsskatteloven, lov nr. 678 af 3. juni 2023 med senere ændringer.

⁴ Det bemærkes, at der jf. de almindelige bemærkninger til ejendomsskatteloven, har været behov for at skabe enkle løsninger for at sikre rettidig udmøntning af boligskatteforliget og kompensationsaftalen, samt en løsningsmodel, der tager højde for de snævre udviklings- og testvinduer i forskuds- og årsopgørelsessystemerne. På den baggrund har der fra start ikke været planlagt integration mellem systemerne af tidsmæssige årsager.

i utide. I de situationer vil forskudssystemet overføre lånebeløbet til låneadministrationssystemet, som vil afvise oprettelsen af lånet, da der er registreret et ejerskifte i Ejerfortegnelsen, og dermed opfylder disse boligejere ikke betingelserne for lånet.

Vurderingsstyrelsen har identificeret ca. 12.000 lån, som var omfattet af udfordringen, fordi ejendommen er ejerskiftet før 1. januar 2025, eller fordi ejendommen har en anvendelse, som ikke berettiger til optagelse af lån.

Der er i årsopgørelsessystemet etableret en mulighed for, at Vurderingsstyrelsens medarbejdere i en manuel proces kan ændre den udskudte ejendomsskat om nødvendigt.

Vurderingsstyrelsen har via maskinel rettelse sikret, at for lidt betalt boligskat i 2024 som følge af indefrosset boligskat er blevet opkrævet over de berørte boligejeres årsopgørelse for 2024. Den maskinelle rettelse sker ved brug af en simpel RPA-løsning⁵, som efterligner de klik og handlinger, som en medarbejder ellers manuelt ville foretage.

De berørte boligejeres årsopgørelser er alle blevet rettet inden åbning af årsopgørelsen for 2024 den 24. marts 2025, hvilket betyder, at udfordringen ikke har haft konsekvenser for de berørte boligejere.

Den manglende integration mellem låneadministrationssystemet og årsopgørelsessystemet skyldes, at boligskattelån beregnes i forskudssystemet, som parallelt sender låneoplysninger til henholdsvis låneadministrationssystemet og årsopgørelsessystemet – sidstnævnte er for at sikre, at lånet bliver indregnet i boligejers beskatning på årsopgørelsen. Når oplysningerne overføres til låneadministrationssystemet, sker der en række automatiske kontroller og valideringer, fx om boligejeren ejer ejendommen, og om ejendommen har en anvendelse, som berettiger til optagelse af boligskattelån.

Denne validering og kontrol findes ikke i årsopgørelsessystemet, men fremadrettet er der udviklet en datawarehouse⁶-løsning, som sikrer denne afstemning. Hvis kontrollen i låneadministrationssystemet herefter viste, at lånet ikke måtte oprettes, skulle Vurderingsstyrelsen derfor manuelt rette oplysningerne i årsopgørelsessystemet for at sikre, at lånet alligevel ikke blev indregnet i de berørte boligejeres beskatning på årsopgørelsen.

⁵ En Robotic Process Automation (RPA)-løsning er en softwareløsning, som imiterer en medarbejders adfærd i sin betjening af virksomhedens IT-systemer.

⁶ Et datawarehouse er et digitalt lagringssystem, der forbinder store mængder data fra forskellige kilder med feed BI, rapportering og analyser.

De nye boligskatteregler, herunder tillægslåneordningen, trådte i kraft den 1. januar 2024. Udviklingen af løsningen har været præget af snævre udviklings- og testvinduer i forskuds- og årsopgørelsessystemerne, samt i låneadministrationssystemet. De valgte løsninger afspejler således hensyn til den rettidige implementering af boligskatteomlægningen, herunder et tungtvæjende hensyn til boligejernes tryghed om ejendomsskatterne og et hensyn til de tekniske begrænsninger i Skatteforvaltningens systemlandskab⁷.

2.1.2. Udfordringen vedrørende lån, der opfylder betingelserne, men som følge af fejl i kildedata og systemfejl i låneadministrationssystemet ikke automatisk indlæses fra forskudsopgørelsen

For så vidt angår den anden udfordring vedrørende lån, der opfylder betingelserne, men som følge af fejl i kildedata og systemfejl i låneadministrationssystemet ikke automatisk indlæses fra forskudsopgørelsen, har den af Vurderingsstyrelsen udførte fejlanalyse identificeret ca. 25.000 lån, der som følge af forskellige data- og systemfejl i låneadministrationssystemet ikke er blevet indlæst, men hvor både den berørte boligejer og ejendom er berettiget til optagelse af lån. Fejlene består blandt andet i, at de offentlige grunddata ikke i alle tilfælde entydigt kan forbinde en boligejer med en bestemt fast ejendom⁸. I sådanne tilfælde kan låneadministrationssystemet ikke indlæse lånet automatisk, og sagen vil herefter skulle håndteres manuelt.

Udviklings- og Forenklingsstyrelsen har sammen med den eksterne leverandør løbende udbedret fejl og genindlæst lån i systemet. Ud af ca. 25.000 lån er ca. 21.500 lån succesfuldt indlæst pr. 9. april 2025.

Disse ca. 21.500 berørte boligejere har fået en ny årsopgørelse, inden åbningsperioden for årsopgørelsen lukkede den 11. april 2025, så den udskudte ejendomsskat på årsopgørelsen korresponderer med det samlede lånebeløb for ejerforholdet. Der er løbende lavet afstemning mellem samlede lånebeløb pr. ejerhold og lån indlæst i låneadministrationssystemet.

Vurderingsstyrelsen bemærker hertil, at perioden fra den 24. marts 2025 til den 11. april 2025 er den såkaldte åbningsperiode for årsopgørelserne for 2024, hvilket betyder, at årsopgørelserne først er endelige efter den 11. april 2025.

I åbningsperioden udsendes der en notifikation til de pågældende boligejere, når der sker rettelser af den foreløbige årsopgørelse, hvis de berørte boligejere på tidspunktet for rettelsen har tilgået og set deres årsopgørelse via

⁷ Der henvises til lovforslag nr. L 113, som fremsat den 26. april 2023, almindelige bemærkninger, punkt 2.3 om Skatteforvaltningens systemlandskab på ejendomsområdet.

⁸ Fx kan en boligejer have én adresse og flere BFE-numre, en adresse, som ikke kan læses af systemet, eller der kan være mangler i den tilgængelige data.

TastSelv. Såfremt de pågældende boligejere ikke har tilgået og set deres årsopgørelser i TastSelv på tidspunktet for rettelsen, vil der ikke blive givet besked om rettelsen til de berørte boligejere.

Det har endnu ikke været muligt at indlæse ca. 500 pensionist- og indefrysningsslån samt ca. 3.000 tillægsslån. Tidshorisonten for løsningen af udfordringen med disse lån er nærmere beskrevet under pkt. 3.1. nedenfor, ligesom der er redegjort for løsningen under pkt. 3.2. og om karakteren af "den påtænkte afgørelse" nedenfor.

2.2. Nærmere om konsekvenserne for de berørte boligejere

Som nævnt ovenfor kan udfordringerne med oprettelsen af lån på årsopgørelsen 2024 inddeles i to grupper, dels lån, der ikke opfylder betingelserne, og som på baggrund af manglende integration mellem låneadministrationssystemet og årsopgørelsessystemet (beskatningssystem), fejlagtigt ville fremgå af årsopgørelsen, medmindre det manuelt blev rettet, dels lån, der opfylder betingelserne, men som følge af fejl i kildedata og systemfejl i låneadministrationssystemet ikke automatisk indlæses fra forskudsopgørelsen.

2.2.1. Konsekvensen for de berørte boligejere i de tilfælde, hvor lån, der ikke opfylder betingelserne, og som på baggrund af manglende integration mellem låneadministrationssystemet og årsopgørelsessystemet (beskatningssystem), fejlagtigt ville fremgå af årsopgørelsen, medmindre det manuelt blev rettet

For at sikre, at de berørte boligejere betaler korrekt boligskat, har Vurderingsstyrelsen, som nævnt ovenfor i afsnit 2.1.1., maskinelt rettet de berørte boligejeres årsopgørelse for 2024. Disse rettelser er udført inden årsopgørelsen åbnede den 24. marts 2025, og udfordringen har således ikke haft konsekvenser for de berørte boligejere.

2.2.2. Konsekvenserne for de berørte boligejere i de tilfælde, hvor lån, der opfylder betingelserne, men som følge af fejl i kildedata og systemfejl i låneadministrationssystemet ikke automatisk indlæses fra forskudsopgørelsen

Konsekvenserne for de berørte boligejere i de tilfælde, hvor lån, der opfylder betingelser, men som følge af fejl i kildedata og systemfejl i låneadministrationssystemet ikke automatisk indlæses fra forskudsopgørelsen, er følgende:

- manglende udstilling af lånene,
- manglende mulighed for indfrielse af lånene.

2.2.2.1. Manglende udstilling af lånene

Da lånene omfattet af udfordringen ikke automatisk er blevet indlæst i låneadministrationssystemet, er lånene ikke blevet udstillet for de berørte boligejere på boligskattelaan.skat.dk, som de skulle have været. De berørte boligejere har ligeledes ikke kunnet få en opgørelse over deres lån.

Vurderingsstyrelsen udsender låneopgørelser til de berørte boligejere i takt med, at lånene indlæses i låneadministrationssystemet, ligesom det vil være muligt for de berørte boligejere at se deres personlige låneoversigt på boligskattelaan.skat.dk, når lånene er indlæst i systemet.

Imens udfordringen løses, henviser Vurderingsstyrelsen de berørte boligejere til deres forskudsopgørelse for 2024, hvor hovedstol for pensionistlån og indfrysningsslån fremgår. Tillægsslån fremgår ikke af forskudsopgørelsen, idet tillægsslåne først vil være endelig kendt på tidspunktet for udsendelse af årsopgørelsen. Vurderingsstyrelsen redegør nærmere for vejledningsindsatsen under punkt 3.1. nedenfor.

2.2.2.2. Manglende mulighed for indfrielse af lånene

Som følge af fejlene har de berørte boligejere ikke mulighed for at indfri deres lån, indtil lånene er blevet indlæst i låneadministrationssystemet – hverken frivilligt eller i forbindelse med salg.

Når lånene er indlæst i låneadministrationssystemet, har de berørte boligejere mulighed for at indfri lånene i overensstemmelse med ejendomsskatte-lovens § 64, stk. 1.

2.2.2.3. Juridiske overvejelser vedrørende konsekvenserne for de berørte boligejere

Indefrysningss-, tillægs- og pensionistlån er rentebærende lån, som efter stiftelsen forrentes pr. påbegyndt måned, jf. ejendomsskatte-lovens § 61, stk. 1. Tilskrivningen af lånerenter ophører, når lånet indfries, jf. ejendomsskatte-lovens § 62, hvoraf det følger, at forfalder eller indfries et lån opgøres renten fra og med den 1. januar i det indeværende indkomstår til og med måneden, hvor forfaldsårsagen er indtrådt.

Af ejendomsskatte-lovens § 64, stk. 1, 1. pkt., fremgår det, at ejeren til enhver tid helt eller delvist kan indfri lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, med tillæg af de påløbne renter, jf. § 61.

2.2.2.3.1. Pensionist- og indefrysningsslån

Forskudssystemet skal på baggrund af beregning af årets indefrysningsslån og pensionistlån opsamle data om de beregnede lån i forskudsopgørelsen med tilhørende stamdata til brug for oversendelsen til låneadministrationssystemet. Dette sker den 31. januar efter forskudsårets udløb ultimo januar.

Da systemlandskabet er, som det er, er det ikke muligt for boligejere med pensionist- og indefrysningsslån at indfri lånene i januar, idet lånene først oprettes i låneadministrationssystemet den 31. januar. Disse lån kan således tidligst indfries helt eller delvis i februar i året efter det indkomstår, som lånene er ydet for.

2.2.2.3.2. Tillægsslån

Som oplyst i Vurderingsstyrelsens udtalelse til Folketingets Ombudsmand af 6. februar 2025 om vejledning om tillægsslån mv., sker den systemmæssige udmøntning af boligskatteforliget i flere etaper i perioden 2024-2026, hvorfor nogle systemfunktionaliteter, som fx sikrer beregning af indefrysning af ejendomsværdiskat og beregning af en samlet skatterabat på forskudsopgørelsen, først idriftsættes fuldt ud i 2026.

Idet systemfunktionaliteten til den tværgående beregning af den samlede skatterabat i forskudsopgørelsen først er færdigudviklet til brug for forskudsopgørelsen for indkomståret 2026, er der med lov nr. 678 af 3. juni 2023 indsat en midlertidig bestemmelse, ejendomsskatteloven § 75, som gælder ved fastsættelsen af forskudsskatten for indkomstårene 2024 og 2025.

Forskudsopgørelsen frigives hvert år i november måned og er et udtryk for skatteyderens forventede indkomstforhold, herunder betaling af ejendomsskatte i det kommende år. Af forskudsopgørelsen fremgår det, hvor meget skat det forventes, at borgeren skal betale. På forskudsopgørelserne for 2024 og 2025 beregnes skatterabatten separat for henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld, da skatterabatten af systemmæssige årsager ikke kan beregnes samlet.

Årsopgørelsen frigives for de fleste boligejere i marts måned og er en oversigt over borgerens endelige skat for det forudgående år. Årsopgørelsen er bagudrettet og viser, hvad borgeren har haft af indkomst, fradrag, og hvad borgeren har betalt i forskudsskat. Samtidig viser årsopgørelsen, om der er en restskat at betale eller en overskydende skat til udbetaling.

På årsopgørelsen beregnes skatterabatten samlet – også for 2024 og 2025. Beregningen af skatterabatten på årsopgørelsen kan dermed for 2024 og 2025 være anderledes end beregningen på forskudsopgørelsen. For nogle boligejere vil dette resultere i en restskat isoleret på boligskatten. Hvorvidt det også medfører, at boligejeren skal betale restskat, afhænger af de øvrige oplysninger på årsopgørelsen, da der er tale om en samlet opgørelse.

Der er på den baggrund indført regler om midlertidige tillægslåneordninger i ejendomsskatteloven, så boligejerne fortsat vil kunne indefryse stigninger i ejendomsværdiskat for indkomståret 2025, og så boligejere får mulighed for

at låne til betaling af visse restskatter. Restskatterne opstår som følge af manglende tværgående skatterabatberegning på forskudsopgørelsen i indkomstårene 2024 og 2025.

Efter ejendomsskattelovens § 81, stk. 1, stiftes tillægslån den 1. januar i indkomståret efter det år, som tillægslånet ydes for. Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling) tillæg A, L 133 som fremsat, side 268, at:

”Lånene vil dog først endeligt være kendt på tidspunktet for udsendelse af årsopgørelsen, dvs. primo marts i året efter det indkomstår, som lånet ydes for. Det vil betyde, at lånet vil være betinget stiftet i perioden 1. januar i året efter det indkomstår, som lånet ydes for, og til udsendelsen af årsopgørelsen.”

Det forhold, at boligejere efter ejendomsskattelovens § 64, stk. 1, 1. pkt., til enhver tid helt eller delvist kan indfri lån, skal således ses i lyset af, at tillægslån først er endelig kendt på tidspunktet for udsendelse af årsopgørelse. Det betyder, at hel eller delvis indfrielse af tillægslån tidligst kan ske fra tidspunktet for udsendelse af årsopgørelse, hvor tillægslånet er endelig kendt.

2.2.2.3.3. Løsning for boligejere uden mulighed for indfrielse af lånene

For de boligejere, hvor lånet er oprettet i låneadministrationssystemet, men ikke indlæst i årsopgørelsen, er det, som nævnt i afsnit 2.2.2.2, ikke muligt at indfri lånene. På baggrund af manglende systemunderstøttelse, har Vurderingsstyrelsen ikke mulighed for at opføre kravet på anden vis eller tilbyde de berørte boligejere alternative betalingsmuligheder, såfremt de ønsker at indfri lånene.

Dette skal naturligvis ses i lyset af, at boligejerne forinden stiftelsen af lånene har haft mulighed for at fravælge tillægslån, indefrysningsslån og pensionistlån.

Det er Vurderingsstyrelsens opfattelse, at de berørte boligejere risikerer at lide et retstab ved ikke at kunne indfri rentebærende lån, som følge af fejl ved indlæsning af lån.

Vurderingsstyrelsen er i gang med at undersøge løsningsmodeller inden for gældende ret, der indebærer, at de berørte boligejere friholdes for renter, som ellers ville været påløbet i de tilfælde, hvor de berørte boligejere ønsker at indfri lånene, inden de er indlæst i låneadministrationssystemet.

2.3. Redegørelse for karakteren af "den påtænkte afgørelse"

Folketingets Ombudsmand har i brevet henvist til nr. 9 i oversigten over kendte problemstillinger i forbindelse med overgangen til det nye ejendoms-vurderingssystem, som kan få betydning for boligejerne, hvoraf det under løsningsforslag fremgår, at Vurderingsstyrelsen etablerer processer, som manuelt eller maskinelt retter flest mulige forhold, inden årsopgørelsen gøres tilgængelig for boligejerne, og at en eventuel restgruppe vil blive underrettet om den påtænkte afgørelse under iagttagelse af gældende sagsbehandlingsregler.

Vurderingsstyrelsen skal indledningsvist bemærke, at med "den påtænkte afgørelse" menes årsopgørelsen, som er en afgørelse i forvaltningsretlig forstand.

Som nævnt ovenfor under pkt. 2.1.2. er perioden fra den 24. marts 2025 til den 11. april 2025 åbningsperioden for årsopgørelserne for 2024, hvilket betyder, at årsopgørelserne først er endelige efter den 11. april 2025.

For så vidt angår de ca. 3.000 berørte boligejere med tillægslån, som ikke er blevet indlæst i låneadministrationssystemet vil de berørte boligejere få et tilhørende fradrag som udskudt ejendomsværdiskat på deres årsopgørelse for 2024, når lånene oprettes i låneadministrationssystemet. De berørte boligejere vil derfor potentielt få en (større) overskydende skat, eller en mindre restskat, end det var tilfældet på den første version af årsopgørelsen i åbningsperioden. De berørte boligejere vil i den forbindelse modtage en ny årsopgørelse.

Vurderingsstyrelsen kan derudover oplyse, at alle boligejere, som får et tillægslån, ligeledes får et brev med oplysninger om, hvordan lånene kan indfries, og om hvordan tillægslånet for 2025 kan fravælges, når lånene er indlæst i låneadministrationssystemet.

For så vidt angår de ca. 500 pensionist- og indefrysningsslån, som endnu ikke er blevet indlæst i selve låneadministrationssystemet, vil de berørte boligejere ikke modtage en ny årsopgørelse, da deres lån er korrekt registreret på årsopgørelsen 2024.

3. Tidshorisont for løsning samt redegørelse for Vurderingsstyrelsens vejledningsindsats i forbindelse løsningen af udfordringen

Folketingets Ombudsmand har i brevet bedt Vurderingsstyrelsen om at oplyse en tidshorisont for løsning af udfordringerne samt redegøre for Vurderingsstyrelsens vejledningsindsats, som ville blive besluttet i forbindelse med løsningen.

For så vidt angår udfordringen med lån, der ikke opfylder betingelserne, og som på baggrund af manglende integration mellem låneadministrationssystemet og årsopgørelsessystemet (beskatningssystem), fejlagtigt ville fremgå af årsopgørelsen, medmindre det manuelt blev rettet, kan Vurderingsstyrelsen oplyse, at disse rettelser blev udført inden årsopgørelsen åbnede den 24. marts 2025, og at udfordringen således ikke for de berørte boligejere har haft konsekvenser, som de skulle vejledes om, jf. afsnit 2.1.1. og 2.2.1.

3.1. Nærmere om tidshorisonten for løsning af udfordringen med lån, der opfylder betingelserne, men som følge af fejl i kildedata og systemfejl i låneadministrationssystemet ikke automatisk indlæses fra forskudsopgørelsen

Som nævnt ovenfor under pkt. 2.1.2, har det endnu ikke været muligt at indlæse ca. 500 pensionist- og indefrysningsslån samt ca. 3.000 tillægsslån i låneadministrationssystemet.

De ca. 500 pensionist- og indefrysningsslån forventes genindlæst i låneadministrationssystemet i 2. kvartal 2025.

De ca. 3.000 tillægsslån forventes ligeledes genindlæst i låneadministrationssystemet i 2. kvartal 2025.

3.2. Redegørelse for Vurderingsstyrelsens vejledningsindsats

Vejledningspligten efter forvaltningslovens § 7 gælder efter sin ordlyd kun i forhold til personer, der selv retter henvendelse med spørgsmål inden for myndighedens sagsområde. Det følger imidlertid af god forvaltningsskik og ulovbestemte retsgrundsætninger, at myndigheden efter omstændighederne også skal vejlede på eget initiativ. Dette gælder fx, når borgere på en urimelig måde kan blive fastlåst eller miste en rettighed, hvis myndigheden ikke vejleder om forhold, som borgeren ikke synes bekendt med⁹. Hovedhensynet bag omfanget af vejledningspligten beror på, at vejledningen skal have et sådant indhold, at det undgås, at borgerne på grund af fejl, uvidenhed eller misforståelser udsættes for retstab. Der stilles ikke særlige krav til vejledningens form. Den kan både gives skriftligt og mundtligt. Det afgørende er, at vejledningen gives på en sådan måde, at den opfylder sit formål, nemlig at imødekomme borgerens informationsbehov. Skriftlig vejledning vil ofte kunne gives i form af en generel orientering om reglerne på det pågældende område, fx på myndighedens hjemmeside eller som en pjece, der udleveres til alle, der retter henvendelse til myndigheden.

Vurderingsstyrelsens vejledningsindsats over for de ca. 25.000 boligejere, som er omfattet af udfordringen med lån, der opfylder betingelserne, men som følge af fejl i kildedata og systemfejl i låneadministrationssystemet ikke

⁹ Der henvises til Folketingets Ombudsmands myndighedsguide, overblik #5, Vejledning.

automatisk indlæses fra forskudsopgørelsen, har blandt andet bestået i, at henholdsvis Vurderingsstyrelsens og Skattestyrelsens medarbejdere er blevet instrueret i at yde generel vejledning i forhold til spørgsmål om lån og betaling, og i at kunne vejlede på specifikke spørgsmål fx i relation til den manglende oprettelse af lån på årsopgørelsen, og boligejeres muligheder for at indfri lånene.

Vejledningsindsatsen understøttes af en liste over de ca. 25.000 berørte boligejere, som betyder, at henholdsvis Vurderingsstyrelsens og Skattestyrelsens medarbejdere kan give de berørte boligejere en konkret vejledning for så vidt angår den omhandlede udfordring, såfremt de berørte boligejere retter henvendelse til enten Vurderingsstyrelsen eller Skattestyrelsen.

Vurderingsstyrelsen har ikke modtaget henvendelser fra de ca. 25.000 berørte boligejere om den manglende mulighed for at indfri lån.

Vurderingsstyrelsen har ikke kommunikeret direkte til de berørte boligejere vedrørende udfordringerne med oprettelsen af lån på årsopgørelsen 2024. Dette skyldes blandt andet hensynet til, at gruppen af berørte boligejere er dynamisk i den forstand, at Vurderingsstyrelsen løbende har løst udfordringerne med oprettelsen af lån på årsopgørelsen 2024, hvorfor udfordringerne for størstedelen af de berørte boligejere ikke har haft konsekvenser. Det har derfor været Vurderingsstyrelsens opfattelse, at det ville være uhensigtsmæssigt at sende breve direkte til de ca. 25.000 berørte boligejere, da Vurderingsstyrelsen i så fald ville risikere at informere om udfordringer, som aldrig ville have en effekt i relation til den konkrete boligejer.

Som nævnt under pkt. 2.2.2.1, sender Vurderingsstyrelsen låneopgørelser til de berørte boligejere i takt med, at lånene indlæses i låneadministrationssystemet, ligesom det vil være muligt for de berørte boligejere at se deres personlige låneoversigter på boligskattelaan.skat.dk, når lånene er indlæst i systemet.

Låneopgørelserne indeholder blandt andet direkte henvisninger i form af links til Vurderingsportalen, hvor boligejerne kan læse nærmere om, hvordan lånene indfries, ligesom der findes en videoguide hertil.

Ovennævnte suppleres derudover af generel vejledning om boligskattelån på Vurderingsportalen og Skat.dk, ligesom Vurderingsstyrelsen har udsendt pressemeddelelser af henholdsvis 13. marts 2025 om *Årsopgørelsen er lige på trapperne – for første gang med alle boligskatter* og 14. april 2025 om *Her er 5 ting, du skal vide om den samlede boligskat og boligskattelån*. Pressemeddelelsen af 14. april 2025 er vedlagt som bilag 1.

Det bemærkes afslutningsvist, at Vurderingsstyrelsen tager stilling til behovet for vejledning til de berørte boligejere i relation til udfordringen med lån, der opfylder betingelser, men som følge af fejl i kildedata og systemfejl i låneadministrationssystemet ikke automatisk indlæses fra forskudsopgørelsen, når løsningen af udfordringen er afklaret.

Hvis ovenstående giver anledning til spørgsmål, står Vurderingsstyrelsen naturligvis til rådighed.