



Vurderingsstyrelsen
Nykøbingvej 76
Bygning 45
4990 Sakskøbing

Ejendomsvurderinger – Vurderingsstyrelsens mulighed for at forklare boligejere om bagvedliggende beregninger mv. for en vurdering

5. oktober 2025

1. Baggrund

I en artikel i Berlingske den 23. september 2025 er omtalt en problemstilling om en boligejer, der har modtaget en ejendomsvurdering for 2020, og som efter det anførte ikke kan få at vide, hvordan hans grundværdi er beregnet.

Det er ifølge artiklen særligt en beregning på lidt over 61 millioner kroner af et fællesareal (efter min forståelse en moderejendom, jf. nedenfor), som borge- ren undrer sig over, og som han efter det oplyste ikke kan få adgang til at se "mellemregningerne" på. I artiklen er det også anført bl.a., at "vurderingerne laves af kunstig intelligens med den konsekvens, at borgerne ikke kan få ind- sigt i de bagvedliggende algoritmer", og at grundlaget for en vurdering er "en sort boks".

Folketingets Skatteudvalg har samme dag stillet spørgsmål til skatteministe- ren i anledning af Berlingskes artikel (SAU Alm.del – spørgsmål 533, Skatte- udvalget 2024-25). Skatteudvalget har spurgt ministeren om bl.a., hvorvidt det er korrekt, at Vurderingsstyrelsen ikke er i besiddelse af det datagrund- lag, der danner grundlag for beregning af skatten, og om det er korrekt, at Vurderingsstyrelsen anvender kunstig intelligens, der betyder, at borgerne ikke kan få indsigt i de bagvedliggende algoritmer og beregninger.

Jeg har endvidere den 25. september 2025 modtaget en klage fra den bor- ger, der er omtalt i Berlingskes artikel. Borgeren har klaget til mig over Vurde- ringsstyrelsens og Skatteankestyrelsens afslag på aktindsigt "i beregningen af den samlede grundværdi for en moderejendom". Jeg kan oplyse, at jeg i dag har bedt Skatteankestyrelsen om en udtalelse på baggrund af borgerens aktindsigtsklage. Jeg henviser til mit samtidige brev til Vurderingsstyrelsen,

Dok.nr. 25/05712-4/LPU
Bedes oplyst ved
henvendelse

**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

hvor jeg har vedlagt en kopi af min høring til Skatteankestyrelsen (mit sagsnr. 25/05701).

Med klagen over myndighedernes afslag på aktindsigt har borgeren vedlagt bl.a. en kopi af Vurderingsstyrelsens afgørelse fra maj 2025 om ejendomsvurdering 2020 af borgerens ejendom.

På baggrund af denne ejendomsvurdering 2020 – nærmere bestemt fastsættelsen af en grundværdi – sammenholdt med Berlingskes artikel af 23. september 2025 har jeg fundet anledning til at rejse nogle generelle spørgsmål om Vurderingsstyrelsens mulighed for at forklare boligejere om de bagvedliggende beregninger mv. for en vurdering, jf. nærmere pkt. 3 nedenfor.

Jeg henviser til § 17, stk. 2, i ombudsmandsloven (lovbekendtgørelse nr. 349 af 22. marts 2013). Efter denne bestemmelse kan ombudsmanden gennemføre generelle undersøgelser af en myndigheds behandling af sager.

2. Kort om den konkrete ejendomsvurdering 2020 som eksempel på problemstillingen

På baggrund af Vurderingsstyrelsens afgørelse fra maj 2025 om ejendomsvurdering 2020 og Berlingskes artikel af 23. september 2025, jf. pkt. 1 ovenfor, forstår jeg forholdet sådan, at boligejerens ejendom er et rækkehus, der er registreret som ejerlejlighed. Det skyldes ifølge afgørelsen, at "ejendommen ligger på en moderejendom, hvor ejerne sammen har ejendomsret til grunden".

I afgørelsen er det under overskriften "Sådan har vi fastsat grundværdien" indledningsvis anført, at Vurderingsstyrelsen "skal fastsætte grundværdien for ejendommen ved at beregne en værdi for moderejendommens grundareal og fordele den. Værdien af moderejendommens grundareal er beregnet til: 61.152.742 kr. Fordelingen af grundværdien til hver enkelt ejendom er baseret på et fordelingstal." Det er i den forbindelse anført, at "Ejeren af en ejerlejlighed har, sammen med de andre ejere af ejerlejlighederne på moderejendommen, ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør med mere efter et fordelingstal".

Ved beregningen af fordelingstallet har Vurderingsstyrelsen efter det oplyste taget højde for, at der på grunden er både ejerlejligheder, som ikke er etageboligbebyggelse (boligejerens situation), og ejerlejligheder i etagebebyggelse, og styrelsen har fordelt grundarealet mellem de to typer af ejerlejligheder. Boligejerens ejendom får ifølge afgørelsen "kun tildelt grundværdi ud fra den del af moderejendommens grundareal, der er fordelt til ejerlejligheder,

som ikke er etageboligbebyggelse". Fordelingstallet er herefter beregnet til 1/31.

Vurderingsstyrelsen har endvidere beskrevet 3 trin i fastsættelsen af grundværdien. Bl.a. er det under trin 1 anført, at Vurderingsstyrelsen "ser på, hvad der er den bedste anvendelse og udnyttelse for moderejendommens grundareal". Der er også en omtale af aflæsning af en værdi på grundværdikurven ud fra en beregnet "ejendomsværdi for et standardhus på grunden".

Vurderingsstyrelsen har i afgørelsen henvist til bl.a. ejendomsvurderingslovens (lovbekendtgørelse nr. 1510 af 8. december 2023) § 19 a, stk. 5, om ejendomme, der ikke alene anvendes til etageboligbebyggelse, og § 21 om fordelingstal.

Boligejeren har gjort Vurderingsstyrelsen opmærksom på, at han ikke på grundlag af afgørelsen om ejendomsvurdering 2020 har mulighed for at udelede, hvordan Vurderingsstyrelsen er kommet frem til værdien på 61.152.742 kr. for moderejendommens grundareal.

3. Anmodning om en udtalelse om Vurderingsstyrelsens mulighed for at forklare boligejere om bagvedliggende beregninger mv. for en vurdering

I den konkrete sag har Vurderingsstyrelsen – må jeg umiddelbart forstå – fastsat grundværdien for boligejerens ejendom ved først at beregne en værdi for moderejendommens grundareal og derpå fordele den.

Jeg beder Vurderingsstyrelsen om at oplyse, hvordan styrelsen i sådanne tilfælde sikrer sig, at styrelsen har indblik i og dokumenterer de bagvedliggende beregninger mv. vedrørende moderejendommen, hvorved styrelsen også vil være i stand til at forklare over for boligejeren – eller over for f.eks. en klageinstans – hvordan værdien af moderejendommens grundareal er fremkommet.

Jeg beder Vurderingsstyrelsen om at oplyse, om der er andre tilfælde, hvor boligejere på samme måde kan opleve, at en boligvurdering bygger på bagvedliggende beregninger mv., som ikke er nærmere uddybet i vurderingsafgørelsen.

I forlængelse heraf beder jeg Vurderingsstyrelsen om overordnet at oplyse, om styrelsen generelt for de offentlige ejendomsvurderinger vil være i stand til at forklare de bagvedliggende beregninger mv. for den enkelte ejendom.

Jeg beder om at modtage Vurderingsstyrelsens udtalelse via Skatteministeriet, så ministeriet får lejlighed til at komme med eventuelle bemærkninger til det, som styrelsen anfører.

Jeg beder om at modtage myndighedernes udtalelser **inden 6 uger** fra datoen på dette brev.

Jeg beder endvidere om at blive orienteret om skatteministerens svar til Folketingets Skatteudvalg, jf. pkt. 1 ovenfor, når dette foreligger.

Der vil blive offentliggjort en nyhed om sagen på min hjemmeside.

Med venlig hilsen



Christian Britten Lundblad

Kopi til:

Skatteministeriet

Borger- og retssikkerhedschefen

Rigsrevisionen