



Vurderingsstyrelsen
Nykøbingvej 76
Bygning 45
4990 Sakskøbing

Ejendomsbeskatning – udfordringer med manglende skattestopværdier og skatteloftsværdier særligt ift. beregning af tværgående skatterabat, styrelsens sagsnr. 25-2516123/25-3292843

23. november 2025

1. Indledning

Ved brev af 3. april 2025 iværksatte ombudsmanden en generel egen driftundersøgelse, jf. ombudsmandslovens § 17, stk. 2, af en problemstilling med manglende skattestopværdier og skatteloftsværdier for en række ejerboliger.

Ombudsmanden bad Vurderingsstyrelsen om at redegøre nærmere for problemstillingen og dens konsekvenser for de berørte boligejere samt redegøre for styrelsens vejledningsindsats mv.

Vurderingsstyrelsen sendte mig en udtalelse af 15. maj 2025.

Efter min gennemgang af udtalelsen bad jeg i et brev af 21. juni 2025 Vurderingsstyrelsen om en supplerende udtalelse.

Jeg bad styrelsen om bl.a. at uddybe de mulige konsekvenser for de berørte boligejere, f.eks. i form af senere restskat eventuelt med renter påløbet i en periode, hvor ejendomsskatten ikke havde kunnet opgøres eller betales. Jeg bad også styrelsen om at redegøre nærmere for styrelsens overvejelser i forhold til at identificere de konkret berørte boligejere. I forlængelse heraf bad jeg styrelsen om at uddybe sine overvejelser om vejledning til de pågældende om eventuelle konsekvenser – herunder med henblik på, at boligejerne kunne indrette sig på situationen – samt om afhjælpning af sådanne konsekvenser.

Vurderingsstyrelsen har sendt mig en supplerende udtalelse af 30. september 2025.

Dok.nr. 25/01489-15/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

2. Vurderingsstyrelsens udtalelser af 15. maj og 30. september 2025

I udtalelsen af 15. maj 2025 anførte Vurderingsstyrelsen bl.a., at det ved beregningen af boligejeres boligskat for 2024 er nødvendigt at kende beskætningsgrundlaget efter de tidligere gældende regler, herunder skattestopværdier og skatteloftsværdier, idet det med indførelsen af de nye boligskatteregler blev bestemt, at ingen boligejere skulle opleve at betale mere i boligskat i 2024, end de skulle have betalt, hvis de tidligere regler var blevet videreført (skatterabatordningen). Hvis disse værdier manglede, kunne ejendomsskatterne for de berørte ejendomme potentielt være ukorrekte.

I forhold til antallet af berørte ejendomme, oplyste Vurderingsstyrelsen, at antallet blev skønnet til at være ca. 3.500-4.500 ejerforhold.

Om konsekvenserne for de berørte boligejere anførte Vurderingsstyrelsen – i et afsnit om manglende skatteloftsværdier i relation til tidligere beregninger af grundskyld – at de berørte boligejere kunne ”risikere at få en restskat eller en overskydende skat”, når den endelige 2022-vurdering forelå.

I forhold til vejledningsindsatsen anførte Vurderingsstyrelsen bl.a., at det ikke var muligt at udsøge data på berørte boligejere forud for årsopgørelsen. Boligejerne kunne derfor ”ikke informeres om konsekvenserne med brev eller anden direkte kommunikation. I stedet har Vurderingsstyrelsen gennemført en generel informationsindsats (...) suppleret af vejledning til de borgere, der henvender sig”.

Det fremgår af Vurderingsstyrelsens supplerende udtalelse af 30. september 2025, at der fortsat ikke kan oplyses et mere præcist antal berørte ejerforhold end i udtalelsen af 15. maj 2025, dvs. ca. 3.500-4.500 ejerforhold. Desuden er der ifølge styrelsen tale om et dynamisk tal, idet problemstillingen løses for nogle boligejere, mens der samtidig registreres nye tilfælde af boligejere, som er berørt af problemstillingen.

Ifølge Vurderingsstyrelsen har problemstillingen medført, at ejendomsskatten for nogle boligejeres vedkommende ikke beregnes, hvorfor disse boligejere risikerer at få en restskat, når problemstillingen er løst. Andre boligejere har – forstår jeg – betalt fuld ejendomsskat uden på nuværende tidspunkt at have fået en skatterabat.

Vurderingsstyrelsen har anført bl.a., at overskydende skat vil blive udbetalt til boligejerne, som udover den for meget opkrævede ejendomsskat vil få udbetalt en forrentning af beløbet.

En restskat vil ifølge styrelsen derimod medføre, at boligejeren dels skal betale ejendomsskatten og derudover forrentning af beløbet. Disse boligejere har i en periode kunnet disponere økonomisk i et større omfang, end hvis ejendomsskatten var beregnet korrekt fra starten. Det vil dog ifølge styrelsen "næppe være samtlige berørte boligejere, som har lagt penge til side til en senere skattebetaling". Styrelsen har videre anført bl.a., at "betaling af renter på restskat vurderes at være en væsentlig økonomisk konsekvens".

Om afhjælpning af konsekvenser har Vurderingsstyrelsen henvist til muligheden for eftergivelse af renter. Vurderingsstyrelsen har anført bl.a. følgende:

"Da nogle af de boligejere, som skal betale en rentebærende restskat, formentlig vil opleve dette som en uventet økonomisk byrde, og da disse boligejere kan have haft en berettiget forventning om at blive opkrævet den korrekte eller i hvert fald en mere korrekt ejendomsskat over forskuds- og årsopgørelsen, er det Vurderingsstyrelsens opfattelse, at det kan være relevant at vejlede boligejerne om muligheden for at søge om gældseftergivelse af renterne efter gældsinddrivelseslovens § 13, stk. 6."

Hvad angår status og tidshorisont for løsning af problemstillingen, har Vurderingsstyrelsen afslutningsvis oplyst, at analysen af de præcise konsekvenser for de berørte ejerforhold fortsat er uafsluttet. Styrelsen forventer at kunne sende mig en opdatering på status ved udgangen af første kvartal 2026.

Jeg har i øvrigt forstået forholdet sådan, at Vurderingsstyrelsens overvejelser i forhold til vejledning af berørte boligejere – udover styrelsens generelle informationsindsats – ligeledes vil fremgå af den omtalte status.

3. Mine bemærkninger. Anmodning om status

Som det fremgår ovenfor, har Vurderingsstyrelsen redegjort for et løsningstiltag, hvor berørte boligejere efter gældsinddrivelseslovens § 13, stk. 6, vil kunne søge om gældseftergivelse af renter, der vil blive beregnet af en eventuel restskat. Vurderingsstyrelsen vil ifølge det oplyste vejlede boligejerne om denne mulighed.

Som det videre fremgår, er analysen af de præcise konsekvenser for berørte ejerforhold og overvejelser i forhold til vejledning af de berørte boligejere fortsat uafsluttede i Vurderingsstyrelsen.

Jeg beder Vurderingsstyrelsen om senest **med udgangen af marts 2026** at underrette mig om status for styrelsens analysearbejde i forhold til de præcise konsekvenser for berørte ejerforhold og overvejelser om afhjælpning af

sådanne konsekvenser. Herunder beder jeg om at modtage en status vedrørende vejledning af de berørte boligejere i forhold til bl.a. muligheden for at indrette sig på en eventuel restskat og muligheden for at søge om eftergivelse af påløbne renter.

Jeg beder desuden Vurderingsstyrelsen om – eventuelt efter inddragelse af Gældsstyrelsen – at give en overordnet status for behandlingen af anmodninger om eftergivelse om renter, der er påløbet som følge af den beskrevne problemstilling.

Dette brev vil blive lagt på Skattesiden på min hjemmeside.

Med venlig hilsen



Christian Britten Lundblad

Kopi til:

Skatteministeriet