



Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Ejendomsvurderinger – Vurderingsstyrelsens mulighed for at forklare boligejere om bagvedliggende beregninger mv. for en vurdering; ministeriets j.nr. 2025-6916

22. januar 2026

1. Indledning

I et brev af 5. oktober 2025 bad jeg Vurderingsstyrelsen om en udtalelse om styrelsens mulighed for at forklare boligejere om bagvedliggende beregninger mv. for en ejendomsvurdering. Jeg bad om at modtage Vurderingsstyrelsens udtalelse via Skatteministeriet, så ministeriet fik lejlighed til at komme med eventuelle bemærkninger til det, som styrelsen anførte.

Min høring udsprang af bl.a. et konkret sagsforløb om en borger, der efter eget udsagn ikke kunne få at vide, hvordan vurderingen af hans grund var beregnet. Det fremgik, at der var tale om et tilfælde, hvor et rækkehus havde status som en ejerlejlighed, og hvor grundværdien efter det oplyste havde sammenhæng med værdien på det samlede areal for "moderejendommen", som borgerens bolig er en del af. Jeg bad Vurderingsstyrelsen om at oplyse, hvordan styrelsen havde indblik i og dokumenterede de bagvedliggende beregninger for vurderingen af den type ejendom, som borgeren boede i.

Jeg spurgte samtidig, om Vurderingsstyrelsen generelt for de offentlige ejendomsvurderinger ville være i stand til at forklare de bagvedliggende beregninger mv. for den enkelte ejendom.

Jeg har modtaget Vurderingsstyrelsens udtalelse af 15. december 2025 og Skatteministeriets følgebrev af samme dato. Jeg har på den baggrund fundet anledning til at bede Skatteministeriet om en supplerende udtalelse efter eventuel inddragelse af Vurderingsstyrelsen, jf. nærmere pkt. 4 nedenfor.

Dok.nr. 25/05712-40/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 udtalelse af 15. december 2025

Vurderingsstyrelsen har i udtalelsen af 15. december 2025 redegjort generelt for fremgangsmåden ved vurdering af ejendomme, herunder vurdering af grundværdien for rækkehuse på "moderejendomme".

Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse anført bl.a., at vurderingsmodellen ikke anvender kunstig intelligens, og at modellen "er en statistisk beregningsmetode, der er kalibreret på empirisk data med henblik på at sikre validitet og anvendelighed". Modelberegningerne er efter det anførte "således tekniske hjælpemidler i vurderingsarbejdet, og de elementer, der indgår i modelberegningerne, er ikke selvstændige ansættelser, der vil kunne påklages".

I forhold til ansættelse af grundværdi har Vurderingsstyrelsen omtalt bl.a. dannelse og anvendelse af en grundværdikurve, der ud fra statistiske data om konstaterede handelspriser viser bl.a., "hvad en gennemsnitlig grund i gennemsnit sælges for, når et standardhus på grunden har en given værdi". Styrelsen har også omtalt, at styrelsens vurderingsmodeller indeholder en række beregningsmetoder og funktioner mv., og har i den forbindelse anført bl.a. følgende:

"Samlet set udgør modellen således et meget stort antal funktioner. Det betyder samtidigt, at dokumentationen af den samlede model for grundværdiansættelsen fylder ca. 500 sider, mens dokumentationen af den samlede model for ejendomsværdiansættelsen fylder ca. 200 sider. Det er derfor ikke muligt at oplyse boligejer om samtlige beregninger, der har været foretaget inden det endelige vurderingsforslag i vurderingsmeddelelsen. Det er således alene data relateret til den beregning, der udgør den endelige grundværdi (beskatningsgrundlaget), der vises i vurderingsmeddelelsen."

Om Vurderingsstyrelsens mulighed for at dokumentere og give indblik i de bagvedliggende beregninger mv. i forhold til – som jeg forstår det – grundværdien af et rækkehus på en moderejendom, jf. det konkrete sagsforløb omtalt ovenfor, har styrelsen anført bl.a. følgende:

"Som det fremgår ovenfor (...) om '*Generelt om processen for modelberegningerne*' foregår modelkørslen på en isoleret model-server, hvorpå kildedata indlæses og modelberegningen afvikles. Alle ejendomme indlæses samlet og ikke en ejendom ad gangen. Resultaterne af den samlede modelkørsel for alle ejendomme gemmes på denne server og kan tilgås manuelt, såfremt der måtte være behov herfor. Resultaterne af den samlede modelkørsel gemmes ikke i et journaliseringssystem. Beregningerne for den enkelte ejendom kan teoretisk genskabes på baggrund af bl.a. data på model-serveren, såfremt der måtte være behov for

det. På serveren gemmes også de anvendte data for alle ejendommene, ligesom de datapunkter, der er nødvendige for at danne deklarationsmeddelelserne, vurderingsmeddelelserne og gennemføre den almindelige sagsbehandling også gemmes og gøres tilgængelige for sagsbehandlerne i brugergrænsefladen i vurderingssystemet (E&G).

På baggrund af modelkørslen journaliseres vurderingsforslaget (json-fil), vurderingsejendomsdokumentet (ejendommens kildedata – også en json-fil) og oplysninger om resultater fra modelkørslen for den enkelte ejendom, som har betydning for sagens videre behandling, i vurderingssystemet (E&G). Det fremgår derudover af vurderingsforslaget, hvilken 'version' af modellen, der ligger til grund for vurderingsforslaget, og det er på baggrund af bl.a. disse oplysninger, at modelberegningen kan genskabes.

Når boligejere anmoder om aktindsigt i modelberegningen og grundlaget for vurderingen, udleveres de datafiler, som er nævnt ovenfor. Den fulde beregning for de enkelte ejendomme kan ikke udleveres, da de ikke er journaliseret i vurderingssystemet (E&G) eller i øvrigt gemt på modelserveren. (...)"

Vurderingsstyrelsen har anført, at "[d]esto mere kompleks en ejendom og dennes forhold i øvrigt er, desto mere kompleks vil beregningen og dermed også vurderingsmeddelelsen være". Som jeg forstår det, fremhæver styrelsen som eksempler på komplekse tilfælde beregning af grundværdien for "ejerlejlighedsopdelte række-, parcel- og sommerhuse, der er beliggende på en moderejendom", hvor boligejere kan "opleve, at bagvedliggende beregninger mv. ikke er uddybet nærmere i vurderingsmeddelelsen". Styrelsen nævner også andre eksempler, som efter min forståelse navnlig angår vurdering af grundværdier.

Vurderingsstyrelsen har endvidere omtalt bl.a. begrundelseskravene i forvaltningslovens §§ 22 og 24 og anført, at det er Vurderingsstyrelsens opfattelse, at vurderingsmeddelelserne til boligejere opfylder kravene. Det er endvidere oplyst, at Vurderingsstyrelsen arbejder kontinuerligt og målrettet med videreudvikling, optimering og forbedring af Vurderingsstyrelsens kommunikation til borgere og virksomheder om komplekse tilfælde.

3. Skatteministeriets udtalelse til mig af 15. december 2025 og skatteministerens svar på folketingspørgsmål

Skatteministeriet har i følgebrevet af 15. december 2025 henholdt sig til Vurderingsstyrelsens udtalelse og anført bl.a., at ministeriet er opmærksom på Vurderingsstyrelsens komplekse opgave med at skabe balance i forhold til

indholdet i deklarations- og vurderingsmeddelelser, så disse fremstår så overskueligt som muligt, og samtidig informerer tilstrækkeligt om bagvedliggende beregninger mv.

Skatteministeriet har også henvist til et tidligere ministersvar til Folketinget fra 2023, hvoraf det fremgik bl.a., at Udviklings- og Forenklingsstyrelsen i forbindelse med færdigudviklingen af det samlede vurderingssystem ville "overveje, hvordan der kan gives en dybere teknisk indføring i vurderingsmodellen og de bagvedliggende data indenfor rammerne af lovgivningen". De overvejelser, som er nævnt i ministersvaret, er ifølge Skatteministeriet fortsat i gang.

Skatteministeren har endvidere den 5. januar 2026 besvaret spørgsmål nr. S 377. Spørgsmål og svar kan læses på Folketingets hjemmeside (ft.dk) under § 20-spørgsmål, samling 2025-26.

I spørgsmålet bliver skatteministeren bedt om at forholde sig til bl.a., at borgere "ikke har mulighed for at få indsigt i", hvordan en konkret beregning af en ejendomsvurdering er foretaget, "herunder fordi den fulde beregning for den enkelte ejendom ikke er journaliseret eller gemt i vurderingssystemet (E&G) eller på modelserveren".

Skatteministeren har i svaret omtalt min undersøgelse af Vurderingsstyrelsens muligheder for at forklare beregningerne bag ejendomsvurderinger samt anført bl.a. følgende:

"Jeg kan forstå, at det er teknisk vanskeligt at oplyse boligejere om samtlige beregninger, der er foretaget inden det endelige vurderingsforslag. Jeg vil sikre, at Skatteforvaltningen får undersøgt nærmere, om der kan gøres yderligere.

Jeg har bedt Skatteforvaltningen overveje, hvordan der kan gives en dybere teknisk indføring i vurderingsmodellen og de bagvedliggende data indenfor rammerne af lovgivningen."

Skatteministeren har tillige den 16. januar 2026 besvaret spørgsmål nr. 533 (SAU Alm.del) fra Folketingets Skatteudvalg. Jeg omtalte spørgsmålet i min høring af 5. oktober 2025. I svaret har skatteministeren henholdt sig til oplysninger fra Vurderingsstyrelsen om bl.a., at der "arbejdes løbende at finde den bedste balance mellem en overskuelig og forståelig vurderingsmeddelelse, som tilfredsstillende de fleste ejeres behov for beregningsdetaljer, og en detaljeret gennemgang af alle mellemregninger". Spørgsmål og svar kan læses på Folketingets hjemmeside (ft.dk) under udvalgets dokumenter, samling 2024-25.

4. Min anmodning om en supplerende udtalelse

Jeg forstår det sådan, at der er situationer, hvor boligejere – ud fra de oplysninger, de modtager i forbindelse med en ejendomsvurdering – ikke har mulighed for at efterprøve bagvedliggende beregninger mv., men må "stole på", at beregningerne er korrekte. Det kan navnlig være tilfældet ved vurdering af grundværdier som f.eks. grundværdien for et hus på en "moderejendom", men kan også gælde andre grundvurderinger, hvor vurderingen foretages ved anvendelse af en grundværdikurve, som ses at være et internt statistisk hjælpeværktøj i Vurderingsstyrelsen.

Jeg henviser også til to artikler af 13. januar 2026 i henholdsvis Politiken *"Henrik Høeg har forgæves bedt om et regnestykke, han kan forstå"* om beregninger mv. bag en grundvurdering samt i Berlingske *"Presset øges: Skatteministeren vil have undersøgt boligejeres indsigt i skatteberegninger"*.

Det må tilsvarende antages at kunne have konsekvenser for prøvelsen i en klageinstans, hvis klageinstansen ikke har mulighed for at få indblik i bl.a. de bagvedliggende beregninger for en konkret vurdering.

Spørgsmålet om, hvorvidt Vurderingsstyrelsen har mulighed for at forklare boligejere – og andre interessenter, f.eks. en klageinstans – om bagvedliggende beregninger mv. for en konkret ejendomsvurdering, afhænger i første række af, om Vurderingsstyrelsen selv fuldt ud har indblik i og kan dokumentere beregningerne mv. for den omhandlede vurdering. Vurderingsstyrelsens egen sagsbehandling i forbindelse med selve vurderingsfastsættelsen afhænger i sagens natur også af, at styrelsen har et sådant indblik.

Vurderingsstyrelsen har som nævnt ovenfor anført, at modelberegninger "for den enkelte ejendom (...) teoretisk" kan genskabes på baggrund af bl.a. "data på model-serveren".

Efter min gennemgang af Vurderingsstyrelsens udtalelse står det mig imidlertid ikke klart, hvad det anførte indebærer, herunder om styrelsen i alle tilfælde i praksis – og ikke kun "teoretisk" – vil kunne genskabe og dokumentere det sagsoplysningsgrundlag (faktiske oplysninger, modelberegninger mv.), der har ligget til grund for en konkret ejendomsvurdering.

På baggrund af det anførte beder jeg om at modtage en nærmere redegørelse for Vurderingsstyrelsens eget indblik i og mulighed for at tilvejebringe dokumentation af sagsoplysningsgrundlaget for en konkret ejendomsvurdering. Herunder beder jeg om at få uddybet det anførte om, at en sådan tilvejebringelse af f.eks. modelberegninger "teoretisk" er mulig. Jeg beder herved om, at redegørelsen kommer ind på bl.a., om tilvejebringelsen i praksis vil

være en mulighed, eller om det anførte skal forstås sådan, at det reelt ikke er muligt ud fra f.eks. ressourcemæssige betragtninger.

I forlængelse heraf beder jeg Skatteministeriet om at oplyse om de bemærkninger og overvejelser mv., som redegørelsen måtte give ministeriet anledning til.

Jeg beder ministeriet om at forholde sig til bl.a. Vurderingsstyrelsens egen mulighed for fuldt ud at få indblik i grundlaget for en ejendomsvurdering og styrelsens mulighed for derved at stå inde for og kontrollere rigtigheden af en vurdering.

Jeg beder desuden ministeriet om at forholde sig til Vurderingsstyrelsens mulighed for at give en boligejer indblik i og forklare bagvedliggende beregninger mv., således at boligejeren ikke blot må "stole på" sådanne beregninger mv.

Tilsvarende beder jeg ministeriet om at forholde sig til klageinstansens mulighed for at foretage en prøvelse af en påklaget ejendomsvurdering, hvor indsigt i og forståelse af bagvedliggende beregninger mv. må antages at kunne have afgørende betydning.

Jeg forudsætter, at Skatteministeriet i relevant omfang inddrager Vurderingsstyrelsen og andre myndigheder ved udarbejdelsen af svaret til mig.

Jeg beder om at modtage Skatteministeriets udtalelse inden 6 uger fra datoen på dette brev.

Der vil blive lagt en nyhed på min hjemmeside med link til dette brev.

Med venlig hilsen



Christian Britten Lundblad

Kopi til:
Vurderingsstyrelsen