FOLKETINGETS OMBUDSMAND

Vurderingsstyrelsen
Nykøbingvej 76
Bygning 45
4990 Sakskøbing

Anvendelse af plandataoplysninger ved ejendomsvurderinger

16. november 2026

Dok.nr. 26/00747-43/MAH
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

Jeg har nu færdigbehandlet min undersøgelse vedrørende Vurderingsstyrelsens anvendelse af plandataoplysninger ved ejendomsvurderinger.

Det er efter min opfattelse meget uheldigt, når datakvaliteten i Plandataregistret – herunder manglende oplysninger og problemer med indlæsning af registrets data i ejendomsvurderingssystemet – giver anledning til, at det ikke er de korrekte faktuelle forhold, der bliver lagt til grund ved vurderingen af en ejendoms grundværdi. Sådanne fejl er således egnede til at svække tilliden til myndighederne og ejendomsvurderingssystemet.

Jeg har noteret mig, at Vurderingsstyrelsen har iværksat et projekt, der skal sikre, at ejendomsvurderingssystemet i alle situationer anvender de korrekte og mest egnede plandataoplysninger fra Plandataregistret ved vurderinger af sommerhuse. Jeg beder styrelsen om at underrette mig om, hvad projektet indtil videre har ført til, og om projektet eventuelt har relevans for andre ejendomme end sommerhuse. Jeg beder i den forbindelse også styrelsen komme ind på, hvordan det sikres, at Plandataregistret indeholder de oplysninger, der er nødvendige, for at styrelsen kan træffe afgørelser på korrekt grundlag.

Derudover beder jeg styrelsen om at underrette mig om, hvorvidt den konkrete fejl, der er sket i en af de sager, der har givet anledning til min undersøgelse – hvor en lokalplan ved en fejl ikke er indgået i ejendomsvurderingssystemet, og der derfor er truffet afgørelse på et forkert grundlag – har haft betydning for andre i det pågældende lokalplansområde.

Jeg har desuden noteret mig, at Vurderingsstyrelsen har anført, at det er uhensigtsmæssigt, at der ikke i det nuværende regelgrundlag er taget højde for, at bebyggelsesprocenten i en kommuneplanramme kan være fastsat lavere end de muligheder, der ellers er efter bygningsreglementet, og at styrel-

sen derfor undersøger mulighederne for en praksisændring. Ifølge skatteministerens efterfølgende udtalelser i en artikel i Berlingske fra den 8. november 2026 (”Minister vil stoppe ’galimatias’ beskatning af knap 40.000 boligejere”) har ministeren nu aftalt med den relevante forligskreds, at der gennemføres en praksisændring på området. Jeg beder Vurderingsstyrelsen om at underrette mig om resultatet af styrelsens undersøgelser og udmøntningen af den nævnte aftale.

I det følgende har jeg redegjort nærmere for resultatet af min undersøgelse.

Ombudsmandens udtalelse

1. Om sagen

Sagen handler om anvendelse af oplysninger fra kommuneplanrammer og lokalplaner i forbindelse med ansættelse af grundværdi ved ejendomsvurderinger.

Ejendomssystemet bygger på princippet om, at grundværdien forstås som værdien af grunden i ubebygget stand under forudsætning af, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende. Ved ansættelsen af grundværdien skal der derfor tages hensyn til de muligheder, der er for at anvende og udnytte en grund, herunder bl.a. i forhold til kommuneplanrammer og lokalplaner.

Flere medier har imidlertid omtalt sager, hvor en række borgere har oplevet at blive beskattet på baggrund af forhold, der er i strid med den kommuneplanramme eller lokalplan, der gælder for deres ejendom.

Berlingske har i en artikel af 18. oktober 2025 (”Sommerhusejer fanget i skattekamp mellem stat og kommune: ’Jeg føler mig som gidsel’) omtalt en sag om en boligejer, der bliver beskattet på baggrund af en bebyggelsesprocent, der ikke er tilladt efter den kommuneplanramme, der gælder for området. Kommunen har efter vurderingsterminen nedlagt forbud mod at udnytte den bebyggelsesprocent, som skattemyndighederne har anvendt ved vurderingen.

Berlingske har desuden i en artikel af 16. maj 2026 (”Skæve skattelån til boligejere fastholdes trods protester”) omtalt en sag vedrørende en boligejer, der bliver beskattet på baggrund af en bebyggelsesprocent, som ikke er tilladt efter den lokalplan, der gælder for området.

Jeg har bl.a. på den baggrund bedt Vurderingsstyrelsen og Skatte- og Vækstministeriet om at udtale sig om, hvorvidt det efter deres opfattelse er i overensstemmelse med vurderingsreglerne, at en boligejer kan opleve at blive beskattet ud fra forhold – f.eks. en bebyggelsesprocent – som en kommune ikke vil tillade, eller forhold som er i strid med en lokalplan.

Vurderingsstyrelsen og Skatte- og Vækstministeriet har overordnet anført, at Vurderingsstyrelsens praksis er i overensstemmelse med reglerne i ejendomsvurderingsloven, men at det er uhensigtsmæssigt, at der ikke tages tilstrækkelig højde for kommunernes mulighed for at håndhæve en bebyggelsesprocent fastsat i en kommuneplanramme. Myndighederne har desuden redegjort nærmere for forskellige problematikker i relation til indlæsning af plandata i ejendomsvurderingssystemet, herunder at der er sket fejl i en af de konkrete sager, der har givet anledning til min undersøgelse.

For så vidt angår den omtalte konkrete sag vedrørende beskatning i strid med en lokalplan har Skatte- og Vækstministeriet anført bl.a. følgende:

> ”(…) for det konkrete sommerhusområde (…), som er omtalt i Berlingskes artikel af 16. maj 2026, er der vedtaget en lokalplan, hvoraf det fremgår, at der må bygges 200 m2 beboelsesbygning plus 50 m2 bibygninger (garage, udhus o.l.), og disse bygningers areal må samlet maksimalt udgøre 10 pct. af grundarealet. Lokalplanens oplysninger fremgår af Plandata.dk, men oplysningerne er på baggrund lokalplanens detaljeringsgrad imidlertid ikke indgået korrekt i vurderingssystemet ’Ejendomme og Grunde’ (E&G).
>
> (…) det følger af ejendomsvurderingslovens § 20 a, stk. 2, jf. § 55, stk. 1, 2. pkt., at grundværdien ansættes efter den faktiske anvendelse og den udnyttelse, som er mulig efter det gældende bygningsreglement og anden offentlig regulering, hvis plandataregisteret ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger om en bebygget grunds anvendelses- og udnyttelsesmuligheder. Da de korrekte bebyggelsesbestemmelser for det i sagen omhandlede lokalplansområde ikke er indgået korrekt i E&G, er bygningsreglementets generelle udnyttelsesbestemmelser for sommerhuse fejlagtigt anvendt, hvilket medførte en bebyggelsesprocent på 15.
>
> (…) Ministeriet har (…) noteret sig, at Vurderingsstyrelsen i lyset af den konkrete fejl vedr. integration af data fra Plandata.dk vil undersøge, om den fejlagtige indlæsning af lokalplansoplysninger kan have haft betydning for lokalplanområdet i øvrigt.”

Vurderingsstyrelsen har anført, at den fejl, der er sket i den konkrete sag, og som vedrørte 2020-vurderingen, ikke har haft skattemæssig betydning for

ejeren, samt at fejlen er rettet, for så vidt angår den efterfølgende 2022-vurdering.

I tilknytning hertil har Vurderingsstyrelsen udtalt sig mere generelt om samspillet mellem Plandataregistret og ejendomsvurderingssystemet. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse anført bl.a. følgende:

> ”Det er (…) en forudsætning i ejendomsvurderingsloven, at vurderingerne som udgangspunkt foretages på baggrund af oplysninger registreret i offentlige registre uden manuelle opgaver (…). Uanset, at Vurderingsstyrelsen via analyser af de data, der lægges til grund i modelforslagene og fremgår af E&G, opretter manuelle opgaver som led i kvalitetssikringen af ejendomsvurderingerne, før der udsendes deklarations- og vurderingsmeddelelser til ejendomsejerne, kan der opstå den situation, at der fremgår fejlagtige oplysninger af deklarationsmeddelelsen, som ikke er blevet korrigeret, fordi Vurderingsstyrelsen ikke har haft kendskab til, at oplysningen er fejlagtig, og boligejeren heller ikke gør opmærksom på dette i forbindelse med deklarationsprocessen. I disse situationer vil boligejeren kunne blive beskattet ud fra forhold, som ikke er tilladt ifølge en lokalplan.
>
> …
>
> Vurderingsstyrelsen arbejder løbende på at forbedre dataintegrationen mellem plandataregisteret og vurderingssystemet E&G, når styrelsen bliver opmærksom på, at plandata ikke er korrekt, fx i forbindelse med en indsigelse i relation til bebyggelsesprocenten. (…)
>
> Når Vurderingsstyrelsen bliver opmærksom på fejl i plandata, undersøges det konkret, om fejlen skyldes forkert eller mangelfuld indlæsning i E&G af korrekte data fra Plandata.dk. Hvis der er tale om fejl i plandataregistret undersøges forholdet nærmere og derefter videregives fejlene til Plan- og Landdistriktsstyrelsen i egenskab af registermyndighed. Dette sker med henblik på, at Plan- og Landdistriktsstyrelsen i samarbejde med kommunerne kan sikre, at datafejlene berigtiges, så ændringerne kan være implementeret forud for det næste vurderingsrul. (…) Gennem de seneste år har der været fokus på korrektion og forbedring af indberetningen i plandata – herunder oplysninger om byggefelter, om flydende plangrundlag, og om uhensigtsmæssig registrering af overlappende og delvis aflyste planer.
>
> Hvis fejlen fx skyldes, at E&G ’indlæser’ eller modtager oplysningerne forkert, vil Vurderingsstyrelsen undersøge, hvordan dette kan afhjælpes enten ved tilpasning af E&G og/eller modellens integration af plandata

fra Plandata.dk, herunder evt. i samarbejde Plan- og Landdistriktsstyrelsen, eller ved oprettelse af manuelle opgaver.

I forhold til det konkrete lokalplansområde kan Vurderingsstyrelsen oplyse, at den identificerede dataintegrationsfejl (forkert indlæsning af plandata fra Plandata.dk til E&G (modellen)) vil blive rettet, så de korrekte plandata vil indgå for hele lokalplansområdet i det kommende vurderingsrul. Vurderingsstyrelsen har således igangsat et projekt, hvor formålet er at sikre, at vurderingssystemet i alle situationer anvender de korrekte og mest egnede plandataoplysninger fra plandataregistret ved modelberegninger af sommerhuse. Der ses i den forbindelse på, om det vil være relevant at anvende det maksimale etageareal i stedet for eller i tillæg til bebyggelsesprocenten."

Om beskatning i strid med bestemmelser i en kommuneplanramme eller i strid med en konkret afgørelse fra en kommune har ministeriet anført bl.a. følgende:

"(…) Vurderingsstyrelsen og landets kommuner er underlagt forskellige regelsæt, hvilket betyder, at der vil kunne forekomme tilfælde, hvor grundværdierne i vurderingerne er baseret på en anden forståelse af ejendommens muligheder end det, som boligejerne konkret kan få tilladelse til at opføre. Dette betyder således, at boligejerne i nogle tilfælde kan risikere at skulle betale grundværdi af en mulighed i plangrundlaget, som i konkrete tilfælde ikke kan udnyttes.

…

Det fremgår endvidere af Vurderingsstyrelsens udtalelse, at styrelsens praksis på området – der har baggrund i forarbejderne til ejendomsvurderingslovens § 17 – generelt er, at bygningsreglementets minimumsbestemmelser som udgangspunkt lægges til grund ved ansættelsen af grundværdien, så længe at der ikke er fastsat en anden bebyggelsesprocent i en lokalplan, hvilket dog har vist sig ikke at tage tilstrækkeligt højde for kommunernes mulighed for at håndhæve en lavere bebyggelsesprocent fastsat i en kommuneplanramme.

Skatte- og Vækstministeriet har derfor noteret sig, at Vurderingsstyrelsen for at imødekomme denne uhensigtsmæssighed ser på muligheden for at udstede et styresignal om en praksisændring (…)."

Om den omtalte mulige praksisændring har Vurderingsstyrelsen anført følgende:

”Lovbemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 17 bygger således på den forudsætning, at bygningsreglementets minimumsbestemmelser skal lægges til grund ved ansættelsen af grundværdien, medmindre kommunen i en lokalplan har fastsat en anden bebyggelsesprocent. Det har imidlertid efterfølgende vist sig, at denne forudsætning ikke tager højde for kommunernes mulighed for at håndhæve en lavere bebyggelsesprocent, som er fastsat i en kommuneplanramme. Såfremt en kommune ønsker at håndhæve en lavere bebyggelsesprocent i en kommuneplanramme, kan kommunen således nedlægge forbud efter planlovens § 12, stk. 3, eller § 14. (…)

…

Det (…) betyder, at der ikke i alle tilfælde er sammenfald mellem det, Vurderingsstyrelsen anser for muligt efter plangrundlaget, når der alene foreligger en kommuneplanramme, og det, en kommune efter sagsbehandling af en konkret sag vil give tilladelse til at opføre af byggeri, jf. muligheden for konkret at nedlægge forbud efter planlovens § 12, stk. 3. Dette skyldes, at der er forskel på at behandle en konkret byggeansøgning efter den lovgivning, som kommunerne er underlagt, og at foretage en ejendomsvurdering for alle landets ejendomme efter reglerne i ejendomsvurderingsloven, som Vurderingsstyrelsen er underlagt.

Idet grundværdien i ejendomsvurderingerne er baseret på mulighederne i plangrundlaget og er underlagt princippet om bedste økonomiske anvendelse og udnyttelse, vil der således kunne opstå tilfælde, hvor grundværdien ifølge reglerne i ejendomsvurderingsloven baseres på noget andet, end hvad boligejerne helt konkret vil kunne få tilladelse til at opføre.

…

Vurderingsstyrelsen administrerer således efter reglerne i ejendomsvurderingsloven samt praksis på området. Det skal dog hertil bemærkes, at Vurderingsstyrelsen altid løbende og kontinuerligt arbejder på at sikre en lovmedholdelig og hensigtsmæssig administration af ejendomsvurderingsområdet. Dette betyder, at Vurderingsstyrelsen løbende søger at afdække og håndtere eventuelle problemstillinger og udfordringer, herunder fx ved udgivelse af styresignaler ved praksisændringer, forslag til lovændringer mv.

Vurderingsstyrelsen er i den forbindelse opmærksom på den uhensigtsmæssighed, som boligejere (…) kan opleve, når der i ejendomsvurderingerne ikke tages højde for en begrænsning i udnyttelsesmuligheden af en grund, som følger af en kommuneplanramme, der ikke er udmøntet i

> en lokalplan, men som kommunen alligevel håndhæver i praksis. (…) Der ses derfor på mulighederne for en praksisændring via et styresignal, så grundværdien for ejendomme i områder, der ikke er omfattet af en lokalplan eller lignende, som udgangspunkt fastsættes på baggrund af udnyttelsesmuligheden i kommuneplanrammen. Det vil bl.a. betyde, at det ikke længere vil have betydning, om kommunens forbud på baggrund af kommuneplanrammen nedlægges før eller efter vurderingsterminen."

Om andre eksempler på beskatning ud fra forhold, som en kommune ikke vil tillade, har Vurderingsstyrelsen desuden anført følgende:

> "Et andet eksempel på, at en boligejer kan opleve at blive beskattet ud fra forhold, som en kommune ikke vil tillade, ses ved udstykning, hvor grundværdierne skal afspejle værdien i ubebygget stand. Når Vurderingsstyrelsen skal forholde sig til, hvad der er muligt at anvende og udnytte en grund til, sker det ud fra, at grunden er ubebygget, hvilket følger direkte af ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1. Hvis fx et parcelhus har en grundstørrelse, der kan begrunde en udstykning i to særskilte ejendomme, vil dette have væsentlig betydning for værdien af grunden. I praksis vil boligejeren imidlertid ikke nødvendigvis kunne udstykke sin grund i to eller flere, hvis den eksisterende bebyggelse er til hinder herfor. Boligejeren vil derfor kunne få afslag fra en kommune på udstykning under henvisning til placeringen af huset, mens Vurderingsstyrelsen ansætter grundværdien i ubebygget stand, hvorfor grunden i en vurderingssammenhæng kan udstykkes. Hvis der skal gøres op med denne forskel, vil det kræve en ændret definition af grundværdien i ejendomsvurderingsloven."

Skatte- og Vækstministeriet har orienteret mig om, at der for tiden verserer en sag ved Østre Landsret om, hvorvidt en ejendoms grundværdi skal ansættes med to byggeretter i en situation, hvor det utvivlsomt ikke er muligt at udstykke ejendommen i to matrikler som følge af den på ejendommen beliggende bevaringsværdige bygning. Ombudsmanden kan ikke behandle klager over domstolene (§ 7, stk. 2, i lov om Folketingets Ombudsmand, jf. lovbekendtgørelse nr. 349 af 22. marts 2013). Efter fast praksis behandler jeg normalt heller ikke en sag, hvis jeg ved en undersøgelse af sagen vil komme til at tage stilling til forhold, som har en nær sammenhæng med forhold, der er under behandling ved domstolene. Jeg henviser i den forbindelse til ombudsmandslovens § 16, stk. 1, hvorefter ombudsmanden afgør, om en klage giver tilstrækkelig anledning til undersøgelse. Jeg bemærker på den baggrund for god ordens skyld, at min undersøgelse ikke angår spørgsmålet om beskatning på baggrund af en ret til udstykning, der konkret ikke kan udnyttes.

Jeg bemærker i øvrigt, at min undersøgelse er af generel karakter og derfor heller ikke angår den konkrete skatteansættelse i de to sager, der har været

omtalt i Berlingske, jf. ovenfor. Den boligejer, hvis sag blev omtalt den 18. oktober 2025, har selv rettet henvendelse til mig, hvilket jeg har taget stilling til i et særskilt brev. For så vidt angår den konkrete sag, der blev omtalt den 16. maj 2026, har jeg noteret mig, at Vurderingsstyrelsen har erkendt, at der er sket en fejl, som vil blive rettet.

2. Ejendomsvurderingsloven og planloven

Ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1, 1. pkt., og stk. 3, 1. pkt., § 18, stk. 1, og § 55, stk. 1, 2. pkt., har følgende ordlyd (lovbekendtgørelse nr. 1510 af 8. december 2023):

> **"§ 17.** Ved grundværdien forstås værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. dog §§ 28-33. (…)
> *Stk. 2.* (…)
> *Stk. 3.* Ved ansættelsen tages hensyn til forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. §§ 18 og 19.
>
> …
>
> **§ 18.** Grundværdien ansættes på grundlag af den anvendelse og den udnyttelse, der er mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. dog § 20.
>
> …
>
> **§ 55.** (…) Ved en vurdering kan told- og skatteforvaltningen lægge oplysninger fra plandataregisteret Plandata.dk til grund, medmindre told- og skatteforvaltningen bliver opmærksom på, at oplysningerne må anses for åbenbart urigtige."

Af forarbejderne fremgår bl.a. følgende:

> *"2.4.3.1. Anvendelse og udnyttelse af grundarealer*
>
> Som nævnt er det ikke hensigten at ændre det hidtil anvendte grundlæggende princip for, hvad der skal forstås ved grundværdien. Ved grundværdien skal således fortsat forstås værdien af grunden i ubebygget stand under en forudsætning om, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende.

Dette er det overordnede princip, og det er ved anvendelsen heraf nødvendigt at tage hensyn til de muligheder, der er for at anvende og udnytte grunden, dvs. til de foreliggende planforhold. Herved skal forstås lokalplaner, kommuneplanrammer, byplanvedtægter eller andre forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller offentlig regulering i øvrigt, når dette er relevant. Lokalplaner og lignende forskrifter fastlægger regler og begrænsninger for, hvordan en grund kan anvendes, og hvor meget den kan udnyttes. Planforholdene har derfor generelt stor betydning for, hvad der kan ses som bedste økonomiske anvendelse af en grund.

Udtrykket 'forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering' skal forstås bredt. Udtrykket omfatter således lokalplaner, kommuneplanrammer, byplanvedtægter, landzonetilladelser, strandbeskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven og enhver anden form for offentlige forskrifter, som regulerer, om en grundejer kan opføre byggeri på sin grund, og hvad der i givet fald kan opføres.

…

2.4.3.2. Udfordringer i plangrundlaget ved ansættelsen af grundværdier

Det eksisterende plangrundlag kræver meget ofte fortolkning, men der skal imidlertid i videst muligt omfang sikres en ensartet praksis for ansættelse af grundværdier i den nye vurderingsordning. Retsstillingen for borgerne og for vurderingsmyndigheden skal være så entydig som muligt, og der er et behov for mere klare regler på området. Dette vil bidrage til gennemsigtigheden og til at øge tilliden til ejendomsvurderingerne.

Der arbejdes derfor på løsninger, der kan sikre en bedre systematisering af plangrundlaget, end der hidtil har været tale om. De nærmere overvejelser herom er på tidspunktet for fremsættelsen af dette lovforslag ikke tilendebragt, men der arbejdes aktuelt med en systematisering af anvendelsesmulighederne inden for et begrænset antal anvendelseskategorier. Der arbejdes endvidere på, at der på lidt længere sigt kan etableres et egentligt planregister, hvor vurderingsmyndigheden får mulighed for at hente plandata.

…

2.4.3.5. Andre former for upræcis offentlig planlægning

…

Bygningsreglementet (…) indeholder en lang række bebyggelsesregulerende bestemmelser, [herunder at] kommunerne ikke kan nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger:

1) 60 for etageboligbebyggelse i et område, der i kommuneplanen er udlagt hertil,
2) 40 for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse,
3) 30 for fritliggende enfamiliehuse og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel beliggende i et parcelhusområde,
4) 15 for sommerhuse i sommerhusområder og
5) 45 for anden bebyggelse.

Der gælder dog den undtagelse, at hvis en lokalplan indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser eller bestemmelser, der på anden måde afviger fra bygningsreglementet, er det lokalplanens bestemmelser, der gælder.

I et område, hvor der ikke findes lokalplaner eller andet, vil ejendomsejeren således ved meddelelse af byggetilladelser have krav på at kunne opføre byggeri inden for de rammer, der følger af bygningsreglementet. I disse tilfælde vil udnyttelsesmulighederne efter bygningsreglementets minimumsbestemmelser blive lagt til grund for vurderingen, medmindre den faktiske udnyttelse overstiger denne bebyggelsesmulighed.

Ønsker kommunen således at fastsætte andre bebyggelsesprocenter end dem, der er fastsat i bygningsreglementet, må kommunen udarbejde et plangrundlag for området.

Der kan rejses spørgsmål om forståelsen af reglerne i tilfælde, hvor der i en eksisterende kommuneplanramme opereres med bebyggelsesprocenter, der afviger fra bygningsreglementet. Som ovenfor nævnt kan kommunen efter bygningsreglementet ikke nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger de ovennævnte værdier.

Forestiller man sig som et eksempel, at en kommuneplanramme fastsætter en bebyggelsesprocent på 50 for anden bebyggelse, vil en sådan højere bebyggelsesprocent kunne lægges til grund ved grundværdiansættelsen. Dette skyldes, at grundejeren vil kunne forvente, at kommuneplanrammen omsættes i konkrete lokalplaner med et indhold, der svarer til kommuneplanrammen.

> Forestiller man sig i stedet, at kommuneplanrammen fastsætter en lavere bebyggelsesprocent end bygningsreglementet, f.eks. 40 pct., vil bygningsreglementets bebyggelsesprocent på 45 blive lagt til grund. Så længe der ikke findes en lokalplan, vil kommunen ikke kunne fastsætte en lavere bebyggelsesprocent i en byggetilladelse end den, der fremgår af bygningsreglementet."

Jeg henviser til lovforslag nr. L 211 af 3. maj 2017 til ejendomsvurderingsloven, s. 25-27. Lovforslaget kan læses på Folketingstidende.dk, samling 2016-17, tillæg A.

Af forarbejderne fremgår bl.a. følgende vedrørende bestemmelsen i § 55:

> "For at forbedre de oplysninger om plangrundlaget, som indgår ved ejendomsvurderingen, herunder særligt grundens anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, er der som led i forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem oprettet et nyt Plandataregister. (…)
>
> I Plandataregistret vil der imidlertid ikke altid ud fra plangrundlaget være tilstrækkelige oplysninger om den enkelte grunds anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, der kan anvendes ved ansættelsen af grundværdien, hvilket bl.a. skyldes, at der er metodefrihed og dermed ikke er fastsat formkrav til, hvordan kommunerne udarbejder deres lokalplaner.
>
> Dette betyder, at oplysninger i Plandataregistret om anvendelses- og udnyttelsesmulighederne, der er fastsat i lokalplanerne m.v., ikke altid vil være direkte anvendelige i ejendomsvurderingssystemet. Dette kan bl.a. skyldes, at der i Plandataregistret kan mangle oplysninger om anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, at oplysningerne i Plandataregistret ikke er endelige, eller at der er tale om komplekse situationer, som betyder, at oplysninger ikke umiddelbart kan repræsenteres i digitaliseringen af planforholdene. I de situationer, hvor plangrundlaget eksempelvis er fastsat bredt, medfører det, at inddragelsen af plangrundlaget ved ansættelsen af grundværdien i høj grad vil bero på fortolkning af det gældende plangrundlag.
>
> Efter bemærkningerne til lov om ændring af lov om planlægning m.v., jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 121 som fremsat, afsnit 2.11.3.2, fremgår det, at kommunerne løbende skal opdatere og korrigere nødvendige plandata i Plandataregistret. Skatteforvaltningen vil derimod være ansvarlig for selve anvendelsen af de registrerede oplysninger i forbindelse med ejendomsvurderingen.
>
> Det fremgår af de almindelige bemærkninger til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, afsnit

2.13.2.1, at de oplysninger, som Skatteforvaltningen generelt indhenter i offentlige registre, som udgangspunkt vil blive anset for korrekte, ajourførte og i det hele taget pålidelige. Dette medfører, at oplysningerne som udgangspunkt skal lægges til grund ved vurderingen af grundens værdi. I de tilfælde, hvor det konstateres, at en oplysning ikke er korrekt angivet, må Skatteforvaltningen dog tage stilling til dette forhold, og hvis en oplysning må anses for åbenbart urigtig, kan Skatteforvaltningen undlade at lægge oplysningen til grund. (…)

Den foreslåede bestemmelse [i ejendomsvurderingslovens § 55, stk. 1, 2. pkt.] vil således sikre, at det klart fremgår af ejendomsvurderingsloven, at Skatteforvaltningen vil kunne lægge Plandataregistrets oplysninger til grund ved vurderingen af fast ejendom, medmindre Skatteforvaltningen bliver opmærksom på, at oplysningerne er åbenbart urigtige. Efter forslaget vil Skatteforvaltningen således ikke skulle foretage en prøvelse af, om plandatagrundlaget er korrekt indberettet i Plandataregistret, medmindre Skatteforvaltningen bliver opmærksom på, at oplysningerne må anses for åbenbart urigtige."

Jeg henviser til lovforslag nr. L 71 af 20. november 2019 til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsavancebeskatningsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og skatteforvaltningsloven, s. 74-75. Lovforslaget kan læses på Folketingstidende.dk, samling 2019-20, tillæg A.

Planlovens § 12, stk. 3, 1. pkt., og § 14, 1. pkt., har følgende ordlyd (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024):

"§ 12. (…)
Stk. 2. (…)
Stk. 3. Inden for byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. (…)

…

§ 14. Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan."

3. Tillid til den offentlige forvaltning og forsvarlig udvikling af offentlige it-systemer

En myndighed bør i overensstemmelse med god forvaltningsskik udøve sin virksomhed på en sådan måde, at den styrker offentlighedens tillid til forvaltningen. En lang række forhold kan generelt og konkret påvirke tilliden mellem borger og forvaltning. Det gælder f.eks.

- den måde, myndigheden optræder på
- den måde, sagsbehandlingen bliver tilrettelagt på
- den måde, en myndighed reagerer på, når den bliver opmærksom på fejl og forsømmelser.

Jeg henviser til pkt. 4.1 i overblik #1 om god forvaltningsskik i Myndighedsguiden på ombudsmandens hjemmeside.

I sagen FOB 2024-10 (på ombudsmandens hjemmeside) om foreløbige ejendomsvurderinger af ejerboliger udtalte ombudsmanden, at det er et fundamentalt led i offentlige forvaltningsmyndigheders virksomhed, at den bør tilrettelægges og udøves på en måde, der i videst muligt omfang understøtter offentlig tillid – og at offentliggørelsen af de meget skæve foreløbige vurderinger efter ombudsmandens opfattelse ikke var egnet til at understøtte tilliden til skattemyndighederne. En yderligere forudgående kvalitetssikring ville også have medvirket til, at man bedre kunne have realiseret de målsætninger om tillid, som fremgår af lovforslaget bag den oprindelige ejendomsvurderingslov (lovforslag nr. L 211 af 3. maj 2017): "Tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger skal genoprettes. Vurderingerne har været for upræcise, uensartede og uigennemskuelige. Ejendomsejere og boligejere skal have bedre og mere retvisende vurderinger."

I sagen FOB 2025-13 (på ombudsmandens hjemmeside) om Vurderingsstyrelsens automatiske robotløsning, der blev anvendt til udsendelse af visse breve i forbindelse med den såkaldte tilbagebetalingsordning for boligejere, der havde betalt skat af en for høj vurdering, udtalte ombudsmanden, at en forsvarlig tilrettelæggelse af udviklingen og idriftsættelsen af et offentligt it-system forudsætter, at myndigheden har det nødvendige overblik over det oplysningsgrundlag – f.eks. oplysninger fra borgerne og data fra andre systemer – som sagsbehandlingen i systemet skal baseres på, og sikrer sig, at oplysningsgrundlaget kan understøtte korrekt sagsbehandling. Dette vil ikke mindst have betydning, når der er tale om en automatisering af sagsskridt mv., da systemet vil være direkte afhængigt af, at eksempelvis den underliggende sagsoplysning – systemets data – er tilstrækkelig og af den fornødne kvalitet.

I sagen FOB 2026-6 (på ombudsmandens hjemmeside) om Skatteforvaltningens udvikling af den automatiserede SMV-løsning udtalte ombudsmanden, at en myndighed ved udvikling af en digital selvbetjeningsløsning må være meget omhyggelig med at overveje, hvilke oplysninger fra brugerne der er nødvendige i forhold til de mulige sagsskridt, herunder sagsskridt som skal understøttes i samspil med andre it-systemer mv. Myndighedens overvejelser har ikke mindst væsentlig betydning ved automatisering, og overvejelserne må omfatte bl.a. udformningen af selvbetjeningsløsningen og dens brugerflade.

Jeg henviser i øvrigt til overblik #13 om generelle forvaltningsretlige krav til offentlige it-systemer i Myndighedsguiden på ombudsmandens hjemmeside.

4. Mine bemærkninger

Ved ansættelse af grundværdi efter ejendomsvurderingsloven skal der tages hensyn til forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen, herunder lokalplaner og kommuneplanrammer. Hvad der nærmere ligger heri, herunder hvordan Vurderingsstyrelsen indsamler og anvender oplysninger om plangrundlaget, er nærmere omtalt i ejendomsvurderingsloven og forarbejderne hertil.

Det fremgår således bl.a. af ejendomsvurderingslovens § 55, at Vurderingsstyrelsen ved ansættelse af grundværdi kan lægge oplysninger fra Plandataregistret – der er et digitalt register med oplysninger om kommunernes planer mv. – til grund, medmindre styrelsen bliver opmærksom på, at oplysningerne må anses for åbenbart urigtige, jf. pkt. 2 ovenfor. Bestemmelsen har ifølge forarbejderne til ejendomsvurderingsloven sammenhæng med, at oplysninger, som Skatteforvaltningen indhenter i offentlige registre, som udgangspunkt anses for korrekte, ajourførte og i det hele taget pålidelige. Det fremgår imidlertid også af forarbejderne, at de oplysninger, som styrelsen indhenter fra Plandataregistret, ikke altid vil være direkte anvendelige i ejendomsvurderingssystemet, da der f.eks. kan mangle oplysninger eller være tale om komplekse planer, der ikke umiddelbart kan repræsenteres i digitaliseringen af planforholdene. Oplysningerne kan dog som udgangspunkt lægges til grund ved vurderingen, medmindre Vurderingsstyrelsen konkret bliver opmærksom på, at de må anses for åbenbart urigtige.

Den konkrete sag, der har været omtalt i Berlingske den 16. maj 2026, er ifølge Vurderingsstyrelsen et eksempel på en sag, hvor de korrekte oplysninger i en kompleks lokalplan ved en fejl ikke er indgået i ejendomsvurderingssystemet. Jeg forstår, at fejlen er rettet i forhold til fremtidige vurderinger af den ejendom, der har været omtalt i Berlingske, og at styrelsen nu vil undersøge, om fejlen har haft betydning for lokalplansområdet i øvrigt.

Vurderingsstyrelsen har mere generelt anført, at styrelsen som led i kvalitetssikringen af ejendomsvurderingerne behandler visse sager manuelt. Styrelsen arbejder desuden løbende på at forbedre dataintegrationen mellem Plandataregistret og ejendomsvurderingssystemet, når styrelsen bliver opmærksom på, at plandata ikke er korrekt. I tilfælde af fejl i indlæsningen undersøger styrelsen, om fejlen kan afhjælpes ved tilpasning af selve ejendomsvurderingssystemet eller ved systemets integration af data fra Plandataregistret. Hertil kommer, at styrelsen har igangsat et projekt, hvis formål er at sikre, at vurderingssystemet i alle situationer anvender de korrekte og mest egnede plandataoplysninger fra Plandataregistret ved modelberegninger af sommerhuse.

Sagen giver mig anledning til at bemærke følgende:

En forsvarlig tilrettelæggelse af udviklingen og idriftsættelsen af et offentligt it-system forudsætter, at oplysningsgrundlaget, herunder data fra andre systemer, kan understøtte korrekt sagsbehandling. Det gælder ikke mindst, når der er tale om en hel eller delvis automatisering af visse sagsskridt mv., da systemet i så fald vil være særligt afhængigt af, at data er tilstrækkelig og af den fornødne kvalitet. En myndighed må endvidere ved udvikling af digitale løsninger være meget omhyggelig med at overveje, hvilke oplysninger der er nødvendige i forhold til sagsskridt, som skal understøttes i samspil med andre it-systemer mv. Jeg henviser i den forbindelse til bl.a. FOB 2025-13 og FOB 2026-6 (begge på ombudsmandens hjemmeside).

Plandataregistret blev indført netop for at sikre en bedre systematisering af plangrundlaget og derved bidrage til at sikre en ensartet vurderingspraksis.

Betydningen af datakvaliteten i Plandataregistret – og den korrekte indlæsning af registrets data i ejendomsvurderingssystemet – understreges efter min opfattelse desuden af, at Vurderingsstyrelsen ved ansættelse af en ejendoms grundværdi som udgangspunkt skal lægge oplysninger fra Plandataregistret til grund, medmindre styrelsen bliver opmærksom på, at oplysningerne må anses for åbenbart urigtige.

Det er derfor meget uheldigt, når datakvaliteten i Plandataregistret – herunder manglende oplysninger og problemer med indlæsning af registrets data i ejendomsvurderingssystemet – giver anledning til, at det ikke er de korrekte faktuelle forhold, der bliver lagt til grund ved vurderingen af en ejendoms grundværdi. Sådanne fejl er efter min opfattelse egnede til at svække tilliden til myndighederne og ejendomsvurderingssystemet. Dette skal ikke mindst ses i lyset af, at det ifølge forarbejderne til ejendomsvurderingsloven var hensigten med Plandataregistret at bidrage til gennemsigtigheden og til at øge tilliden til ejendomsvurderingerne.

Problemstillingen i den foreliggende sag er i øvrigt blot én af mange, der har givet anledning til betydelig offentlig omtale og drøftelser i bl.a. medier og Folketinget om ejendomsvurderingssystemet og spørgsmål om tillid til myndighederne. Sagen udgør tilsvarende blot én af en række undersøgelser, som jeg har iværksat af forskellige typer af fejl i ejendomsvurderings-systemet. Jeg henviser til www.ombudsmanden.dk under Arbejdsområder, Skatteområdet.

Behovet for at understøtte tilliden til, at de ejendomsvurderinger, der løbende foretages, er korrekte, og til Skatteforvaltningen mere generelt, må således ses i lyset af det samlede billede af fejl og forsinkelser mv. i ejendomsvurderingssystemet.

Jeg har noteret mig, at Vurderingsstyrelsen – udover sit løbende arbejde med forbedring af dataintegration – har iværksat et projekt, der skal sikre, at ejendomsvurderingssystemet i alle situationer anvender de korrekte og mest egnede plandataoplysninger fra Plandataregistret ved vurderinger af sommerhuse.

Jeg beder styrelsen om at underrette mig om, hvad projektet indtil videre har ført til, og om projektet eventuelt har relevans for andre ejendomme end sommerhuse. Jeg beder i den forbindelse også styrelsen komme ind på, hvordan det sikres, at Plandataregistret indeholder de oplysninger, der er nødvendige for, at styrelsen kan træffe afgørelser på korrekt grundlag.

Derudover beder jeg styrelsen om at underrette mig om, hvorvidt den konkrete fejl, der er sket i en af de sager, der har givet anledning til min undersøgelse, jf. pkt. 1 – hvor en lokalplan ved en fejl ikke er indgået i ejendomsvurderingssystemet, og der derfor er truffet afgørelse på et forkert grundlag – har haft betydning for andre i det pågældende lokalplansområde.

Særligt for så vidt angår kommuneplanrammer bemærker jeg, at det fremgår af forarbejderne til ejendomsvurderingsloven, at Vurderingsstyrelsen alene skal lægge en bestemmelse om bebyggelsesprocent, der følger af en kommuneplanramme, til grund, hvis procenten er højere end den, der følger af bygningsreglementet. Vurderingsstyrelsen har anført, at det imidlertid er uhensigtsmæssigt, at der ikke efter det nuværende regelgrundlag er taget højde for, at bebyggelsesprocenten i en kommuneplanramme kan være fastsat lavere end i bygningsreglementet, og at styrelsen derfor undersøger mulighederne for en praksisændring med henblik på, at grundværdien for ejendomme i områder, der ikke er omfattet af en lokalplan eller lignende, som udgangspunkt fastsættes på baggrund af udnyttelsesmuligheden i kommuneplanrammen. Det vil ifølge styrelsen betyde bl.a., at det ikke længere vil have

betydning, om kommunens konkrete forbud mod en given anvendelse nedlægges før eller efter vurderingsterminen, således som det efter det oplyste var tilfældet i den anden af de konkrete sager, jeg har omtalt ovenfor under pkt. 1. Ifølge skatteministerens efterfølgende udtalelser i en artikel i Berlingske fra den 8. november 2026 (”Minister vil stoppe ’galimatias’ beskatning af knap 40.000 boligejere”) har ministeren nu aftalt med den relevante forligskreds, at der gennemføres en praksisændring på området.

Jeg foretager mig på den baggrund ikke på det foreliggende grundlag yderligere vedrørende dette spørgsmål, men jeg beder Vurderingsstyrelsen om at underrette mig om resultatet af styrelsens undersøgelser og udmøntningen af den nævnte aftale.

Med venlig hilsen



Christian Britten Lundblad

Kopi til:

Hjørring Kommune
Skatte- og Vækstministeriet
Vurderingsankenævn Nordjylland