**Nye ejendomsvurderinger – gammelkendte problemer**

**De første erfaringer med det nye ejendomsvurderingssystem vækker stor bekymring. Det viser sig, at der er fejl i mange af de nye vurderinger og dertil er klageportalen yderst problematisk. Det vækker bekymring for borgernes retssikkerhed.**

**Gammelkendte problemer i det nye vurderingssystem**

Efter lang ventetid er de første nye ejendomsvurderinger endelig sendt ud.

”Desværre er det nye vurderingssystem plaget af fejl og så lidt brugervenligt, at mange boligejere ganske enkelt bliver forhindret i at klage over fejlagtige vurderinger,” siger Kaspar Klok Faaborg, boligadvokat ved Ret&Råd.

**Misvisende oplysninger giver væsentlige fejl**

Kaspar Klok Faaborg fremhæver, at de fejlagtige vurderinger skyldes flere forhold.

Vurderingsstyrelsen har opbygget et system, hvor den vurderede bolig bl.a. sammenlignes med andre boliger i området. Problemet her er, at huse kan være meget forskellige uanset at de ligger i samme område.

Vurderingsstyrelsen inddrager også grundstørrelse og boligareal, som væsentlige elementer i vurderingen, hvor der benyttes oplysninger fra officielle registre, herunder tingbogen og BBR.

”Problemet er dog, at arealangivelserne i disse registre i stort omfang indeholder fejl og/eller er misvisende,” siger Kaspar Klok Faaborg. ”Oplysningerne kan være forældede, og dermed unøjagtige. De kan være baseret på tidligere ejeres skøn i stedet for nøjagtig opmåling, eller de kan være registreret forkert. Det betyder at Vurderingsstyrelsen i mange vurderinger benytter sig af fejlagtige oplysninger, hvilket sandsynligvis er i strid med EU-retten,” fortsætter boligadvokaten.

**Problematisk klageportal**

Kaspar Klok Faaborg fremhæver, at hvis du vil klage, mødes du af et klagesystem, der ikke fungerer som det skal. Vurderingsstyrelsen kræver nemlig, at der benyttes en bestemt klageportal, hvis du vil klage.

”Desværre er klageportalen yderst problematisk og svær at anvende. Boligejere, der ønsker at klage, mødes med en overkompleks og uigennemskuelig portal, hvor ventetiden på en afgørelse er uforholdsmæssigt lang. Desuden er adgangen til klageportalen ikke fuldt tilgængelig endnu. Dette betyder, at visse ejere slet ikke kan klage. Derudover er der en klagefrist, hvilket kan medføre, at uheldige borgere mister deres ret til at klage. Tidligere ejere har ikke mulighed for at klage, så de kan blive konfronteret med et tilbagebetalingskrav uden mulighed for at protestere.” uddyber Kaspar.

**Indefrosset grundskyld kan føre til retssager**

Det er den, som aktuelt ejer huset, der bliver pålagt at betale hele beløbet for grundskylden i 2021, 2022 og 2023 eller får penge retur. Dette uanset, at de nye ejere ikke har boet i ejendommen i hele perioden. Ifølge oplysninger forventes ekstraregninger på over 5.000 kroner for omkring 133.000 boliger, og for omkring 18.000 af disse boliger drejer det sig om over 10.000 kroner. Dermed opstår der betalingskrav mellem køber og sælger. Undertiden længe efter handlen.

Vurderingsstyrelsen og Skatteministeriet fralægger sig ethvert ansvar og henviser til, at det er en sag mellem køber og tidligere sælger.

”Jeg er bekymret for, at det kan resultere i, at vi kommer til at se en masse retssager mellem købere og tidligere ejere. Det ville være mere enkelt, hvis skat for den pågældende periode, blev opkrævet hos eller udbetalt til den part, som konkret ejede huset i den konkrete skatteperiode, og at vedkommende derefter fik mulighed for at klage. Myndighederne har jo disse oplysninger,” udtaler Kaspar Klok Faaborg.

**Manglende individuel behandling**

Kaspar Klok Faaborg fremhæver, at det ser ud til, at de nye vurderinger er blevet implementeret i et temmelig generelt og udifferentieret koncept, hvor "one size fits all" synes at være den overordnede tilgang. Det er vanskeligt at se, at der sker en konkret og individuel vurdering og behandling af hver sag.

”Selvom nogle ejendomme kan sammenlignes efter relativt overordnede principper, gælder dette ikke for alle ejendomme. Dertil er det meget uheldigt at man inddrager oplysninger fra kilder, som man ved er fejlbehæftede og skaber grobund for tvister mellem købere og sælgere. Derfor forudser vi mange forkerte vurderinger, efterfølgende klager og tvister mellem nye og tidligere ejere, som kunne være undgået,” slutter Kaspar Klok Faaborg, boligadvokat ved Ret&Råd.

For mere information

Kaspar Klok Faaborg, advokat i Ret&Råd Slagelse og Næstved

Tlf.: 58 58 06 61

Mail: kfa@ret-raad.dk