



25. juni 2026
J.nr. 2023 - 4358

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 3 - Forslag til Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomskatteloven og forskellige andre love (Samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme, forenkling af ejendomsvurderingerne for 2026 og 2027 og lempeligere ejendomsbeskatningsgrundlag for kolonihavegrunde m.v.).

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 16 af 24. juni 2026. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Mads Stange (LA).

Jakob Engel-Schmidt

/ Jesper Palmann

Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for, om de indekserede ejendomsvurderinger efter den foreslåede § 87 c i ejendomsvurderingsloven for ejendomme ejet af fysiske personer udgør afgørelser, der alene er baseret på automatisk behandling og har retsvirkning for den registrerede, jf. databeskyttelsesforordningens artikel 22, stk. 1? Hvis dette er tilfældet, bedes ministeren redegøre for, hvilke passende foranstaltninger til beskyttelse af ejendomsfejernes rettigheder, frihedsrettigheder og legitime interesser der efter ministerens vurdering er fastsat i lovgivningen, jf. artikel 22, stk. 2, litra b, fortolket i lyset af præambelbetragtning 71. Ministeren bedes herunder særskilt redegøre for, hvordan ordningen er forenelig med kravene om mulighed for menneskelig indgriben, om at fremkomme med synspunkter og om at bestride afgørelsen, når den indekserede vurdering foretages uden partshøring og ikke kan påklages, og når adgangen til at kræve en almindelig vurdering er betinget af, at ejeren sandsynliggør en afvigelse på mere end 20 pct. og ikke gælder, så længe vurderingen bygger på en foreløbig 2022-vurdering.

Svar

Ejendomsvurderinger – herunder ejendomsvurderingerne, der foretages i medfør af den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 87 c, stk. 2 – samt de oplysninger, der indgår i udarbejdelsen heraf, udgør i vidt omfang personoplysninger. De registrerede har derfor de rettigheder, der fremgår af databeskyttelsesforordningens artikel 13-22.

Som det fremgår af lovforslaget, vil ejendomsvurderingerne, der foretages i medfør af den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 87 c, stk. 2, blive udarbejdet ved at videreføre og indeksere ejendoms- og grundværdien i den seneste af de vurderinger, som er oplyst i ejendomsvurderingslovens § 87 b, stk. 2 og 3, dvs. 2022-vurderingen eller en senere omvurdering. Den seneste af disse vurderinger vil skulle reguleres til 2026-niveau efter de prisindeks, der fastsættes efter ejendomsvurderingslovens § 44, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, og §§ 45-48.

For ejendomme, der vurderes i lige år, vil lovforslaget således medføre, at 2026-vurderingen som udgangspunkt alene vil bestå af indekserede værdier med udgangspunkt i 2022-vurderingen og vil indgå i beregningsgrundlaget for ejendomsskatterne i indkomst- og kalenderårene 2027 og 2028.

Det betyder, at ejendomsvurderingerne, der foretages i medfør af den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 87 c, stk. 2, som udgangspunkt alene vil være baseret på automatisk behandling og udgøre beregningsgrundlaget for boligejernes ejendomsskatter i 2027 og 2028, hvorfor reglerne i databeskyttelsesforordningens artikel 22 om automatiserede afgørelser vil finde anvendelse.

Som det fremgår af lovforslaget, vil der ikke blive foretaget partshøring eller være klageadgang i forbindelse med ejendomsvurderingerne, der foretages i medfør af den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 87 c, stk. 2. Det skal ses i sammenhæng med, at ejendomsvurderingen vil blive foretaget ved at indeksere en for boligejeren

allerede kendt vurdering med en værdi fra et indeks udarbejdet af Danmarks Statistik. Der henvises til lovforslaget for nærmere herom.

Hvis der mod forventning skulle være fejl i indekseringen, vil det kunne påpeges over for Skatteforvaltningen, som vil vurdere, om indekseringen skal ændres efter gældende regler om berigtigelse af fejl, genoptagelse og revision.

Lovforslaget vil ikke ændre på boligejerens adgang til at klage over – eller anmode om genoptagelse af – den ejendomsvurdering, der indekseres på baggrund af (dvs. almindelige vurderinger pr. 1. januar 2022 og omvurderinger pr. 1. januar 2023, 2024 eller 2025). Disse vurderinger vil således kunne påklages og genoptages efter reglerne i skatteforvaltningslovens §§ 33 og 35 a. Med lovforslaget foreslås herudover en forlængelse af genoptagelsesfristen i § 33 med to år for de vurderinger, der indekseres på baggrund af, da deres relevans for boligejeren med lovforslaget vil blive forlænget med to år.

Lovforslaget vil med andre ord alene indebære, at klageadgangen afskæres for de indekse-rede vurderinger efter de foreslåede bestemmelser i ejendomsvurderingslovens § 87 c, stk. 2, fordi der til gengæld er klage- og genoptagelsesadgang for de vurderinger, indekserin-gen sker på baggrund af.

Lovforslaget vil desuden ikke ændre på boligejerens mulighed for at påklage selve skatte-ansættelsen. Der vil således være mulighed for dette i samme omfang som efter gældende regler i skatteforvaltningsloven.

Herudover er der med lovforslaget taget højde for de ejendomme, der har ændret sig væ-sentligt siden den ejendomsvurdering, der med lovforslaget vil danne grundlag for indek-seringen efter de foreslåede bestemmelser i ejendomsvurderingslovens § 87 c, stk. 4 og 5. I disse tilfælde vil der således efter lovforslaget blive udarbejdet omvurderinger efter de almindelige regler i ejendomsvurderingsloven. Det samme gælder for ejendomme, der ved seneste vurdering forud for vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 er vurderet som en ejerbolig eller erhverv, og som ved vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 vurderes som en landbrugsejendom eller skovejendom, i det omfang ejendommen ikke er omfattet af et valg om at fastholde kategoriseringen som ejerbolig.

Som det fremgår af lovforslaget, vil vurderingen efter ejendomsvurderingslovens § 87 c – i de tilfælde, hvor der endnu ikke foreligger en endelig vurdering som nævnt i stk. 2 eller 3 – blive foretaget på baggrund af en foreløbig 2022-vurdering, jf. § 87 b, stk. 2, nr. 4. Reg-lerne for foreløbige 2022-vurderinger, jf. § 89 b, indebærer, at disse ikke kan påklages, og boligejeren vil derfor i disse tilfælde ikke have adgang til at klage over den vurdering, der indekseres på baggrund af. Boligejeren vil i stedet have mulighed for at anmode om at få den foreløbige 2022-vurdering ændret i medfør af den særlige regel i ejendomsvurderings-lovens § 89 d, stk. 4. Ændres den foreløbige 2022-vurdering, vil vurderingen efter den fo-reslåede bestemmelse i § 87 c blive ændret tilsvarende. Når den foreløbige 2022-vurdering senere erstattes af en endelig vurdering med almindelig klageadgang mv., vil vurderingen efter den foreslåede bestemmelse i § 87 c blive ændret til en indekseret version heraf.

Det er på baggrund heraf vurderingen, at der i forbindelse med den nationale hjemmel til den automatiserede behandling, der vil blive foretaget i forbindelse med vurderingerne efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 87 c, samtidigt er sikret passende foranstaltninger til beskyttelse af den registreredes rettigheder og frihedsrettigheder samt legitime interesser, jf. databeskyttelsesforordningens artikel 22, stk. 2, litra b.

Hertil kommer, at der med lovforslaget foreslås en ordning, hvor boligejere, der sandsynliggør, at ejendomsværdien i den indekserede vurdering afviger med mere end 20 pct. fra den forventelige kontantværdi af ejendommen i fri handel, vil kunne få en almindeligt sagsbehandlet vurdering med almindelig klageadgang.

I praksis vil denne ordning i høj grad svare til den almindelige klageadgang over en ejendomsvurdering. Grænsen på 20 pct. er således fastsat, så den svarer til den tilsvarende generelle grænse for, hvornår en ejendomsvurdering kan ændres i en klagesag mv. Grænsen på 20 pct. skal ses i lyset af den usikkerhed, der altid vil være ved en ejendoms handelsværdi. Det vil således aldrig være muligt at fastlægge én "eksakt" handelsværdi for en ejendom. Det er baggrunden for, at der også gælder et forsigtighedsprincip, der indebærer, at den naturlige usikkerhed skal komme boligejerne til gode ved, at ejendomsvurderingen nedsættes med 20 pct., før ejendomsskatterne beregnes.

Boligejere vil i ejendomsvurderingerne, der i medfør af lovforslaget vil blive udarbejdet via indeksering, blive vejledt om den foreslåede mulighed for at anmode om en almindeligt sagsbehandlet vurdering. Herudover vil der på Vurderingsportalen blive offentliggjort en generel vejledning om, hvordan indekseringen foretages. Den generelle vejledning vil bl.a. indeholde oplysninger om det indeks, der anvendes til indekseringen, og om muligheden for at anmode om en almindelig 2026-vurdering.

Med lovforslaget vil boligejeren have metodefrihed til selv at vurdere, hvordan det i den konkrete situation er mest oplagt at sandsynliggøre, at ejendomsvurderingen foretaget via den foreslåede indekseringsmetode afviger med mere end 20 pct. fra den forventelige kontantværdi af ejendommen i fri handel. For de fleste boligejere forventes dette at være via henvisning til handelspriser for den konkrete ejendom eller for sammenlignelige ejendomme i området (fx to ejendomme solgt i fri handel i 2024, 2025 eller 2026). Hvis der hverken er relevante handelspriser for den konkrete ejendom eller sammenlignelige ejendomme i området, vil boligejerens metodefrihed medføre, at sandsynliggørelsen fx også vil kunne ske via en ejendomsmæglervurdering.

Det er med lovforslaget forudsat, at Skatteforvaltningen vil skulle administrere den foreslåede ordning således, at også borgere uden vurderingsfaglig, juridisk eller økonomisk ekspertise reelt skal kunne gøre brug af muligheden for at få en almindeligt sagsbehandlet vurdering. Skatteforvaltningens praksis for, hvad der vil skulle kræves fra boligejeren for at have sandsynliggjort ejendomsvurderingens afvigelse med mere end 20 pct. fra den forventelige kontantværdi af ejendommen i fri handel, vil således skulle fastlægges i

overensstemmelse hermed. Herudover vil Skatteforvaltningen som led i den almindelige vejledningspligt skulle vejlede borgere om den foreslåede ordning.

I de tilfælde, hvor Skatteforvaltningen måtte vurdere, at boligejeren ikke i tilstrækkeligt omfang har sandsynliggjort, at ejendomsvurderingen afviger med mere end 20 pct. fra den forventelige kontantværdi af ejendommen i fri handel, vil Skatteforvaltningens afgørelse herom kunne påklages efter de almindelige regler i skatteforvaltningsloven.