

FREMTIDENS EJENDOMSVURDERING



Tina Svan Colding
Skatteministeriet
TSC@skm.dk



**Lasse Skakkebæk
Lindgaard**
Skatteministeriet
LL@skm.dk



Lars Breumlund
Skatteministeriet
lbr@skm.dk

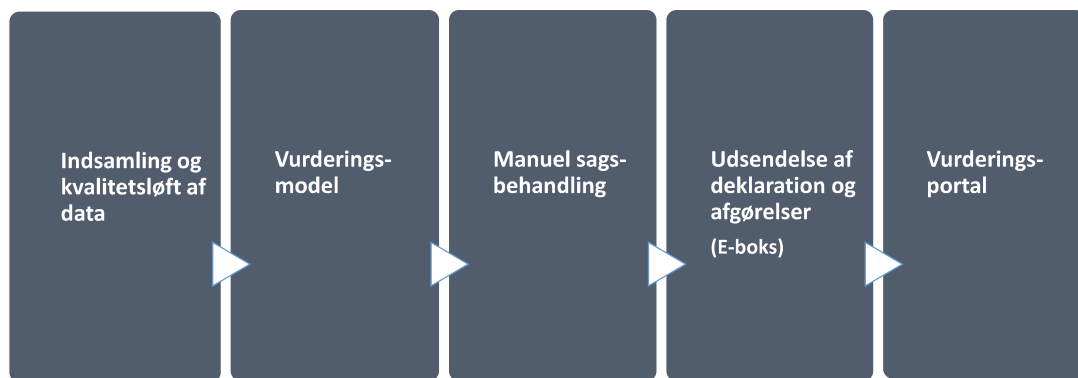
Det nuværende ejendomsvurderingssystem har historisk set vist sig udfordret på en række områder. Det var oplevelsen, at vurderingerne generelt set var upræcise, uensartede og uigennemskuelige.

Ejendomsvurderingerne blev suspenderet tilbage i 2013 – blandt andet på baggrund af kritik fra Rigsrevisionen. I forlængelse af Rigsrevisionens kritik nedsatte den tidligere regering det såkaldte Engbergudvalg, der fik til opgave at komme med anbefalinger til at forbedre ejendomsvurderingssystemet.

Engbergudvalget anbefalede i september 2014, at der blev lavet et nyt og gennemsigtigt vurderingssystem baseret på bedre data og med afsæt i tidssvarende statistiske metoder. Blandt de væsentligste anbefalinger til de nye vurderingsmodeller var, at alle vurderinger bør bygge på objektive data og kriterier. Det var udvalgets vurdering, at man blandt andet på baggrund af nye og bedre data, herunder matrikeldata, BBR data, plandata mv. kunne sikre tilstrækkelig høj datakvalitet til, at de kunne tjene som objektivt grundlag i vurderingsøjemed. Udvalget anbefalede derfor, at der blev arbejdet videre på at kvalitetsløfte data, forfine og udvikle nye metoder og variable til det nye ejendomsvurderingssystem.

Keywords: Ejendomsvurdering, Datadreven, Vurderingssystem

Det arbejde er siden efteråret 2014 blevet videreført af Skatteministeriets Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger (ICE). Undervejs har ICE samarbejdet med offentlige og private aktører for at udvikle datagrundlaget, såvel som metoderne til det nye vurderingssystem.



Figur 1. Det nye vurderingssystemets hovedkomponenter

I denne artikel introduceres de overordnede hovedkomponenter i det nye ejendomsvurderingssystem. Endvidere beskrives den nye vurderingsmodel til vurdering af ejerboliger samt den manuelle sagsbehandling med fokus på anvendelsen af GIS og geodata.

DET NYE VURDERINGSSYSTEM

Det nye vurderingssystem baseres på 5 hovedkomponenter; data, model, manuel sagsbehandling, breve/afgørelser og vurderingsportal (se figur 1).

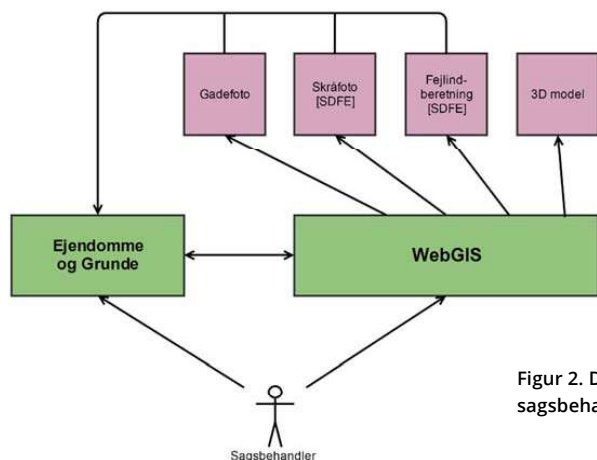
Vurderingsprocessen forventes at køre som en datadrevet proces, hvor hovedparten af vurderingsarbejdet foretages automatisk på baggrund af de data, der er kvalitetsløftet og indsamlet til vurderingen. Efterfølgende vil der ske manuel sagsbehandling og kvalitetskontrol oven på de modelberegne vurderinger, inden ejerne modtager oplysninger og resultat i forbindelse med vurderingen.

Siden 2014 har ICE opbygget det store datagrundlag, der skal til for at understøtte ét objektivt, ensartet datadrevet vurderingssystem. Der er indgået aftaler med 11 offentlige myndigheder om at kvalitetsløfte eksisterende data (eksempelvis GeoDanmark data og BBR bygningsgeokodning), sammensætte eksisterende data på nye måder og tilvejebringe helt ny data (eksempelvis skråfoto, geografiske variable og plandata på parcelliveau). Endvidere er der i udviklingsarbejdet indgået aftaler med private aktører for at skaffe aktuelle markedsdata (mæglervurderinger og udbudsdata).

En stor del af de indsamlede data indgår direkte i vurderingsmodellen. De ejendomme, hvis vurdering ikke kan fastsættes af modellen, eksempelvis hvis der er for få salg i området, eller hvis ejendommen er meget speciel, går videre til manuel sagsbehandling. Her anvendes både de data, der indgår i modellen (som reference data), samt yderligere supplerende informationer.

Ejendommene vurderes på baggrund af alle salg tinglyst før den 1. september 2018. I slutningen af 2018 udsendes der en deklaraionsmeddelelse til samtlige boligejere, hvor de præsenteres for de væsentligste data, der indgår i vurderingen. Hvis boligejeren ikke er enig i datagrundlaget eller ønsker at gøre opmærksom på andre vigtige informationer ved ejendommen, der kan påvirke vurderingen i væsentlig grad, vil det være muligt at gøre opmærksom på dette i den nye vurderingsportal. I 2019 udsendes de nye vurderinger for ejerboliger, og boligejerne kan se egne og andres vurderinger og vurderingsgrundlag i Vurderingsportalen. I Vurderingsportalen vil det være muligt at finde mere information om, hvordan Vurderingsstyrelsen har beregnet/fastsat vurderingerne mm.. Det vil også være muligt at komme videre til Skatteankestyrelsen, hvis man ønsker at klage over vurderingen, eller til Skattestyrelsens portal, hvis man vil se ejendomsbeskatningen.

I 2018 vurderes op mod 1,7 mio. ejerboliger, fordelt på 1,2 mio. parcelhuse, 200.000 ejerlejligheder og 200.000 sommerhuse. Dette gentager sig i



Figur 2. Delkomponenter i det manuelle sagsbehandlersystem

2019/2020 for vurderinger af ca. 300.000 erhvervs- og 150.000 skov- og landbrugsejendomme.

VURDERINGSMODELLEN

Det er afgørende for et nyt og mere retvisende ejendomsvurderingssystem, at det bliver mere gennemsigtigt, markedskonformt og har en højere træfsikkerhed, end det nuværende system har. Det er derfor også målsætningen, at langt de fleste ejendomme skal vurderes efter en statistisk beregningsmetode. Denne metode giver generelt den bedste træfsikkerhed og er mest omkostningseffektiv for vurderingsmyndigheden. Derfor er der udviklet en statistisk beregningsmodel for ejerboliger, der kan anvendes til at vurdere langt de fleste ejendomme og grunde, dvs. parcelhuse, rækkehuse, ejerlejligheder og sommerhuse.

Beregningsmodellen sigter efter at ramme en vurdering, der er så præcis en tilnærmelse til en forventelig handelsværdi som muligt. Derfor indgår handelspriser i nærområdet også med markant vægt. Det skyldes blandt andet, at handelspriserne på naboejendomme i langt de fleste tilfælde afspejler forhold, som betyder noget for de fleste boligkøbere, herunder vejen, kvarteret og afstanden til institutioner og indkøbsmuligheder. I nogle områder er der dog kun få bolighandler, og nogle bolighandler ligger måske nogle år tilbage i tiden.

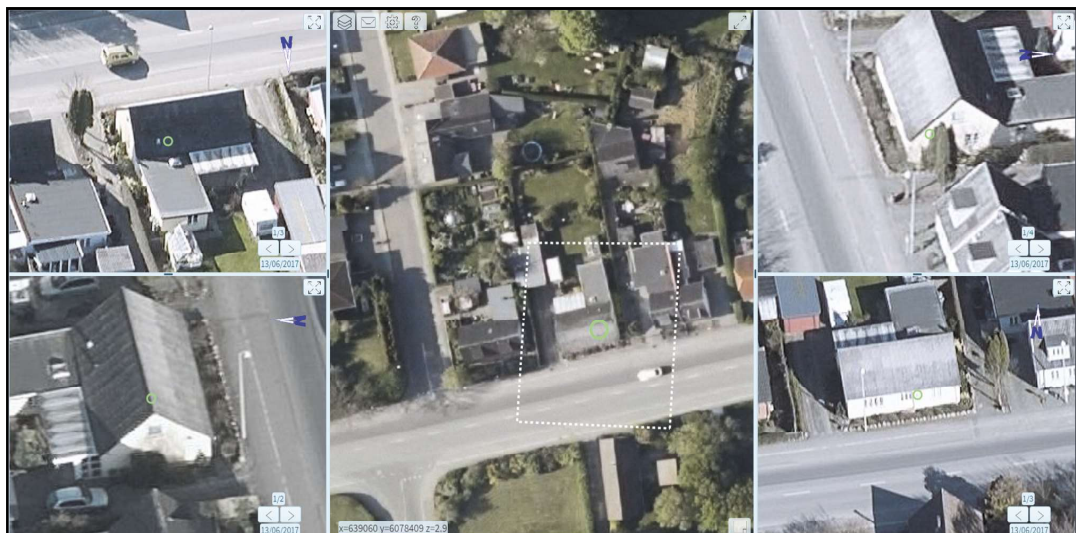
Derfor er der behov for at fremskrive handelspriserne til de nuværende priser. På den måde kan

handelspriserne umiddelbart sammenlignes. Selvom handelspriserne er opgjort på det samme niveau, vil der fortsat være store forskelle i boligernes karakteristika. Det kan eksempelvis være, at størrelsen af to huse på samme villavej varierer markant, så det ene er 100 kvadratmeter og det andet 200 kvadratmeter. Derfor baseres beregningsmodellen på, at lignende ejendomme indgår i vurderingen. Det vil sige, at der i vurderingen af fx rækkehuse lægges relativt større vægt på lokale salg af rækkehuse, når de nye vurderinger skal fastlægges.

MANUEL EJENDOMSVURDERINGER OG GIS

Den kommende Vurderingsstyrelse er i gang med at on-board de op imod 650 sagsbehandlere, der skal starte den manuelle sagsbehandling op i løbet af 2018. Sagsbehandlerne er placeret i de 5 vurderingscentre i Maribo, Roskilde, Haderslev, Herning og Ålborg. En stor del af den manuelle sagsbehandling vil være centreret om at kvalitetssikre modelberegningerne, fastsætte tillæg / nedslag og fastsætte nye kvm priser for enkeltejendomme. Et eksempel på et nedslag i vurderingen kunne være, hvis en ejendom er beliggende i et område, der tit bliver oversvømmet.

Den manuelle sagsbehandling vil finde sted i et helt nyt integreret cloudbaseret sagsbehandlersystem. Systemet består af 3 delelementer: 1. et egentligt sagsbehandlersystem 'Ejendomme og Grunde'; 2. en række geografiske støtteværktøjer (WebGIS,



Figur 3: Eksempel på view i skråfotoklient

skråfotoklient, gadefotoklient, og fejlindberetningsmodul, mm.) og 3. 'Vidensrummet', der giver adgang til vejledninger og retningslinjer for udarbejdelse af manuelle vurderinger.

I 'Ejendom og Grunde' vises udelukkende informationer om den enkelte ejendom. De geografiske støtteværktøjer skal understøtte sagbehandlingen ved at vise ejendommens placering ift. omgivelserne. Eksempelvis ift. positive eller negative herlighedsværdier, beliggenheden af ejendommen i forhold til plangrundlaget, forurening, servitutter, etc.. Endvidere skal støtteværktøjerne give en indikation af ejendommens ydre stand og områdets generelle karakteristika. Det er derfor afgørende, at sagsbehandlerne har adgang til en lang række geodata, herunder geografiske kildedata, geografiske variable, plandata og billedmateriale som skråfoto og gadefoto. Indtil videre er der over 60 tilgængelige datalag.

For at sikre at sagsbehandlingen er så objektiv, effektiv og ensartet som muligt, grupper disse datalag i temaer, og brugerne vil blive guidet teknisk ift. hvilke datalag, der skal understøtte hvilke sagsbehandlingsaktiviteter. Eksempelvis vil der være en 'knap', der understøtter nedslag for forurening, hvor ejendommen geografisk er i fokus, og en række datalag vises automatisk, så som skærmbkort, matri-

kelkort, forureningskort samt ajourførte geografiske informationer om der er andre ejendomme i området, der har fået nedslag for forurening.

Når systemet idriftsættes, vil det løbende blive tilpasset input fra sagsbehandlerne for at sikre så effektive og intuitive arbejdsgange som muligt.

Kilde:

- Læs mere om de nye ejendomsvurderinger på: <http://www.skm.dk/media/1385500/Nye-og-mere-retvisende-ejendomsvurderinger.pdf>

Det nyt ejendomsvurderingssystem er baseret på en cloudløsning og bliver hermed det første store statslige cloudbaseret system. Det stiller en række juridiske og sikkerhedsmæssige krav til arkitekturen, men muliggør samtidig gevinster ift. skalering og performance.